

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	3
DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
Rozdział 1. Powstanie i ustanie członkostwa	5
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków	7
Rozdział 3. Ustanie członkostwa	8
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
DZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY	10
DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	10
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	11
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	15
Rozdział 3. Zarząd	19
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	20
Rozdział 5. Osiedlowe Zebrania Członków	21
Rozdział 6. Rady Osiedli	22
DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	23
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	23
Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami	24
2.1. Opłaty za używanie lokali	24
2.2. Obowiązki w zakresie napraw i remontów	28
2.3. Postępowanie w przypadku awarii i remontów budynków	29
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	30
DZIAŁ VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	30
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	30
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	30
Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	34
Rozdział 4. Prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	37
Rozdział 5. Najem lokali	39
DZIAŁ IX. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	39
DZIAŁ X. WKŁADY	40
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	40
Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe	41
Rozdział 3. Wkłady budowlane	42
Rozdział 4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	42

DZIAŁ XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	44
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	44
Rozdział 2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	44
Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	45
Rozdział 4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych .	46
Rozdział 5. Przekształcanie najmu lokali	47
DZIAŁ XII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA ...	48
DZIAŁ XIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	48

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Wspólny Dom” w Szczecinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Szczecinie i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.

§ 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. W Spółdzielni wyodrębnia się terytorialnie osiedla:
 - a) Arkońskie,
 - b) Bp. Bandurskiego,
 - c) Drzetowo,
 - d) Książąt Pomorskich,
 - e) Piastowskie.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

(uchylony)

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze oraz inne środki trwałe potrzebne do realizacji jej celów statutowych,
 - 4) wydzierżawiać lub wynajmować członkom i innym osobom grunty lub inne nieruchomości i obiekty, stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 5) zaciągać kredyty na realizację jej przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych,
 - 6) prowadzić działalność społeczną, sportowo-rekreacyjną, oświatową i kulturalną, w tym między innymi kluby, świetlice, biblioteki, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań,
 - 7) organizować wśród członków i w ich środowisku wzajemną pomoc społeczną, krzewić kulturę współżycia oraz podejmować przedsięwzięcia integracyjne.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, związaną z realizacją jej celów ustawowych, wymaga to jednak uchwały Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie określa formę organizacyjną w jakiej Spółdzielnia prowadzi tę działalność (we własnym zakresie czy np. w ramach spółki).
5. Spółdzielnia prowadząc gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz inną działalność gospodarczą działa zgodnie i w ramach obowiązujących przepisów prawa oraz współdziała na podstawie umów z różnego rodzaju przedsiębiorcami, osobami prawnymi i fizycznymi, a także z innymi jednostkami organizacyjnymi i podmiotami, dopuszczonymi do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami i decyzjami właściwych organów.

DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE I USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności" lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m.. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. nabycia ekspektatywy własności,
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 93 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 93 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 93 ust. 1 lub 3 złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 7,
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 93 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w § 93 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
6. Wypowiedzenie o którym mowa w ustępie poprzedzającym składa się Zarządowi. Powinno być ono pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
7. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
8. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
9. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w § 69, datę powstania członkostwa oraz datę jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) żądania przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do tego lokalu na warunkach określonych w § 139,
 - 6) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 7) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 8) przeglądania rejestru Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów i protokołów lustracji, protokołów z posiedzeń Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz uchwał organów Spółdzielni; członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w tym punkcie oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni,
 - 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa i od wprowadzanych zmian wysokości opłat,

- 11) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 13) protokolarnego odbioru prac wymienionych w ust. 2 pkt 7,
- 14) uzyskiwania pełnych informacji dotyczących jego spraw,
- 15) występowania na drogę postępowania sądowego w przypadkach określonych w ustawach regulujących działalność Spółdzielni i w przypadkach określonych w postanowieniach statutu Spółdzielni,
- 16) otrzymywania odpowiedzi na pismo skierowane do Spółdzielni bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu miesiąca od daty dostarczenia do Spółdzielni pisma, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu dwóch miesięcy,
- 17) świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

2. Członek zobowiązany jest:

- 1) *(uchylony)*
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
- 5) zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 7) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytu urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
- 8) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 10) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

3. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

(uchylony)

§ 13

(uchylony)

§ 14

(uchylony)

§ 15

(uchylony)

§ 16

(uchylony)

(uchylony)

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

1. Od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jak i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Wnioski członków w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna Zarządu w powyższych sprawach powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu jest ostateczna.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. W sprawach kwestionowanej przez członka zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokalu członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia mu zawiadomienia o zmianie wysokości opłat. Odwołanie to Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć w terminie 30 dni. Uchwała Rady Nadzorczej w tym zakresie jest ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
8. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 19

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 20

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi

okolicznościami.

DZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 21

(uchylony)

§ 22

(uchylony)

DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie.
 - 2) Rada Nadzorcza.
 - 3) Zarząd.
 - 4) Osiedlowe Zebrania Członków.
 - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 5, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 3. Kandydaci do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 5 składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 51 lub § 52 statutu. Osoba, która podała nieprawdziwe dane w oświadczeniu składanym przy wyborze do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 p. 2 i 5 traci mandat. Decyzję o utracie mandatu podejmuje organ który dokonał wyboru, na najbliższym posiedzeniu.
 4. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
 5. Członkowie organów Spółdzielni powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
 6. Do organów Spółdzielni nie mogą być wybierani kandydaci, którzy zostali odwołani za naruszenie postanowień statutu lub przyczynienie się do powstania w Spółdzielni szkody. Ograniczenie obejmuje trzy kadencje.
 7. Do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1, pkt 2 i 5 wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów. Losowanie przeprowadza odpowiednio Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący Osiedlowego Zebrania Członków.
 8. Przy obliczaniu głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Głosy nieważne (niewłaściwe skreślenia, dopiski itp.) nie są brane pod uwagę przy obliczaniu głosów.
 9. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
 10. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia

poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

11. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, a za udział w posiedzeniach Rady Osiedla odpowiednio 30% - niezależnie od liczby posiedzeń.
12. Łączenie funkcji członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla jest niedopuszczalne. W przypadku wybrania członka jednego z tych organów samorządowych do drugiego organu, członek z chwilą wyboru zobowiązany jest do złożenia rezygnacji z funkcji w dotychczasowym organie Spółdzielni.
13. Kadencja organów wymienionych w ust. 1 punkt 2 i 5 trwa trzy lata.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 24

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Decyzję o tym czy zwoływane Walne Zgromadzenie ma być podzielone na części każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. W takich przypadkach Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnictwo, o którym w ust. 5 powinno zostać złożone w siedzibie Spółdzielni osobiście lub za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481) nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, do uczestnictwa w której upoważniona będzie osoba pełnomocnika.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w sprawach wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z

- działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
 - 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz uchwalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zrzeszania się Spółdzielni,
 - 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków,
 - 3) Osiedlowego Zebrania Członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła w tym terminie Walnego Zgromadzenia zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia członków co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie, w formie pisemnej, umieszcza się w skrzynkach na korespondencję w budynkach Spółdzielni, oraz ogłasza w miejscowej prasie i na:
 - tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i Administracji Osiedli,
 - tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni,
 - stronie internetowej Spółdzielni.
 Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą,

co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, we wszystkich siedzibach Administracji Osiedli i siedzibie Zarządu.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jak również podjąć uchwałę o przerwie w obradach (uchwała ta winna określać termin - datę, godzinę - i miejsce kontynuowania obrad). W takim przypadku postanowienia § 27 nie mają zastosowania. Każda część Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad na tym zebraniu, natomiast skreślenie z porządku obrad, odroczenie ich rozpatrywania bądź podjęcie uchwały o przerwie w obradach jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów o ile ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Większość kwalifikowana wynosi co najmniej:
 - 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni i w sprawach zbycia nieruchomości,
 - 3/4 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni i w sprawach zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło łącznie co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a w sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części

Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło łącznie co najmniej 1 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem udzielenia absolutorium członkom Zarządu i odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium oraz wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie co najmniej 10% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę sprzeczną z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka poprzez wytoczenie powództwa o jej uchylenie. Na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może także Zarząd Spółdzielni. W przypadku zaskarżenia uchwały przez Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
3. *(uchylony)*
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 31

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danego zebrania. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części protokół ostatniej części Walnego Zgromadzenia zawiera podsumowanie wyników głosowań z wszystkich części Walnego Zgromadzenia i stanowi protokół Walnego Zgromadzenia podpisywany przez Przewodniczącego i Sekretarza

ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Do protokołu tego załącza się protokoły poprzednich części Walnego Zgromadzenia.

2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 33

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad, mimo nie wyczerpania porządku obrad.
2. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, podjęcie uchwały o zakończeniu obrad części Walnego Zgromadzenia, mimo nie wyczerpania porządku obrad jest niedopuszczalne.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 34

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 35

1. Liczba członków Rady Nadzorczej wynosi 15 osób.
2. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się w roku, w którym odbyły się wybory od dnia następnego po zakończeniu Walnego Zgromadzenia, a kończy się po trzech latach w dniu po zakończeniu Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną na podstawie udzielonego pełnomocnictwa specjalnego.

§ 36

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady, na którą został wybrany.
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą pełnić funkcji dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej wybierani na Walnym Zgromadzeniu, w przypadku gdy nie jest ono podzielone na części, zgłaszani są przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Zgłoszenie winno zawierać nazwisko i imię (w przypadku osoby prawnej - nazwę) oraz adres członka zgłaszającego kandydata i nazwisko i imię kandydata, a w przypadku kandydata reprezentującego osobę prawną również nazwę tej osoby prawnej. Kandydat winien oświadczyć, że wyraża zgodę na kandydowanie, podać swój adres zamieszkania oraz podpisać oświadczenie o następującej treści: „Oświadczam, że nie naruszam zakazu konkurencji, o którym mowa w § 51 ust. 4 i 5 statutu Spółdzielni, oraz że nie podlegam ograniczeniom określonym w § 23 ust. 6, § 36 ust. 4 i § 52 statutu Spółdzielni.”
6. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni najpóźniej 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia oraz z wymogiem podpisania zgłoszenia kandydata przez co najmniej 10 członków. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz pisemne oświadczenie o następującej treści: „Oświadczam, że nie naruszam zakazu konkurencji, o którym mowa w § 51 ust. 4 i 5 statutu Spółdzielni, oraz że nie podlegam

ograniczeniom określonym w § 23 ust. 6, § 36 ust. 4 i § 52 statutu Spółdzielni.”. Do zgłoszenia składanego przez pełnomocnika osoby prawnej należy również dołączyć pełnomocnictwo. Wszystkie zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz z kompletem załączników złożone w Kancelarii Spółdzielni przekazywane są Komisji Wyborczej części Walnego Zgromadzenia.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących: zatrudnienia w Spółdzielni, pozostawiania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

§ 37

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) utraty tytułu prawnego do lokalu.

§ 38

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał w kolejności największą liczbę głosów, a w przypadku braku takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji.

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie wysokości opłat za wynajem lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i terenów,
 - 10) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego

Zgromadzenia,

- 11) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym z prezesem i jego zastępcami,
- 13) koordynowanie działalności Rad Osiedli,
- 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i od uchwał Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 15) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia albo są sprzeczne lub niezgodne z gospodarczymi lub majątkowymi interesami Spółdzielni,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,
- 17) *(uchylony)*
- 18) uczestniczenie w kontrolach Spółdzielni przeprowadzanych przez właściwe organy i nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 20) zawieszanie uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem i statutem do czasu uprawomocnienia się orzeczenia sądu,
- 21) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów na członków po objęciu domu jednorodzinnego w używanie,
- 22) powoływanie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- 23) ustalanie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 25) ustanowienie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy z powództwem o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wystąpi Zarząd Spółdzielni,
- 26) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 27) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej
- 28) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię oraz ustalania i wnoszenia opłat za używanie lokali,
- 29) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali,
- 30) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody,
- 31) uchwalanie zasad wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 32) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach związanych z adaptacją pomieszczeń wspólnego użytku na cele mieszkalne i użytkowe,
- 33) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
- 34) uchwalanie regulaminu Osiedlowych Zebrań Członków,
- 35) uchwalanie regulaminu przetargów na dostawy i usługi zlecane obcym wykonawcom,
- 36) uchwalanie regulaminu przetargów na zbycie praw do lokali,
- 37) uchwalanie regulaminów przetargów na najem lokali użytkowych,
- 38) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali mieszkalnych,
- 39) uchwalanie regulaminu porządku domowego, zasad współżycia domowego mieszkańców, przyznawania i użytkowania lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni,
- 40) uchwalanie regulaminu użytkowania garaży,

- 41) uchwalanie innych regulaminów w razie potrzeby.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu. W latach, w których kończy się kadencja Rady Nadzorczej sprawozdanie to powinno obejmować okres do czasu upływu kadencji.

§ 40

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub - w razie jego nieobecności inny członek Rady Nadzorczej upoważniony przez prezydium Rady Nadzorczej - co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje Przewodniczący ostatniej w kolejności części Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty jego zakończenia. Po bezskutecznym upływie tego terminu pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 7 dni licząc od daty wyznaczonej przez Przewodniczącego ostatniej w kolejności części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

§ 41

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez Radę Nadzorczą: członkowie Zarządu, przewodniczący Rad Osiedli lub delegowani przez nich przedstawiciele, pracownicy Spółdzielni oraz inni goście.

§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 43

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni lub też pracowników Spółdzielni.

§ 44

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 45

1. Zarząd składa się z co najmniej trzech osób, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Do podjęcia uchwały wymagana jest większość 2/3 głosów.

§ 46

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) (*uchylony*)
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia oraz sporządzanie okresowych sprawozdań z działalności i przedstawianie ich Radzie Nadzorczej,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz w uzasadnionych przypadkach posiedzeń Rady Nadzorczej,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) udzielanie pełnomocnictw,
 - 15) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organami rządowymi oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 16) ustalanie wysokości opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 48

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 49

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 50

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub z jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga zgody Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 51

1. Nie można łączyć funkcji członka Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu; w tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu do najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§ 52

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

ROZDZIAŁ 5. OSIEDLOWE ZEBRANIA CZŁONKÓW

§ 53

W Osiedlowym Zebraniu Członków uczestniczą członkowie posiadający lokale na terenie danego Osiedla oraz przedstawiciele członków - osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie. Osoba prawna może delegować swojego pełnomocnika do udziału w Osiedlowym Zebraniu Członków.

§ 54

1. Osiedlowe Zebrania Członków zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku, zawiadamiając członków osiedla poprzez wywieszenie ogłoszeń w domach mieszkalnych wielorodzinnych Spółdzielni na terenie osiedla w siedzibie Zarządu i siedzibie Administracji Osiedla którego zebranie dotyczy, przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.
2. Osiedlowe Zebranie Członków może być ponadto zwołane na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Rady Osiedla,
 - 3) 1/10 członków Osiedla.

Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu Spółdzielni na piśmie z podaniem celu zebrania. Osiedlowe Zebranie Członków należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbywać najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania przez Zarząd wniosku.

3. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy w tylko jednym Osiedlowym Zebraniu Członków i przysługuje mu jeden głos.

§ 55

1. Do zakresu działania Osiedlowego Zebrania Członków należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla,
 - 2) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla i Administracji Osiedla,
 - 3) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach dotyczących Osiedla.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt 3 obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozpatrzyć i o sposobie ich realizacji powiadomić Osiedlowe Zebranie Członków.

§ 56

Tryb obradowania, wyrażania opinii i zgłaszania wniosków oraz wyboru i odwołania członków Rad Osiedli określa regulamin Osiedlowego Zebrania Członków uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 6. RADY OSIEDLI

§ 57

1. Rada Osiedla składa się z 5 do 11 członków wybranych przez Osiedlowe Zebranie Członków spośród członków Spółdzielni danego osiedla. Kadencja Rady Osiedla rozpoczyna się w roku, w którym odbyły się wybory od dnia następnego po zakończeniu Osiedlowego Zebrania Członków, a kończy się po 3 latach w dniu po zakończeniu Osiedlowego Zebrania Członków.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli ustala Rada Nadzorcza.
3. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Osiedla ustaje jego członkostwo w Radzie Osiedla.
4. Nie można łączyć funkcji członka Rady Osiedla, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 58

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek pisemnej rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub utraty tytułu prawnego do lokalu na danym osiedlu, oraz w przypadku o którym mowa w § 23 ust. 3 i § 57 ust. 3 i 4. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał jego wyboru przed upływem kadencji większością 2/3 głosów.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, Osiedlowe Zebranie Członków dokonuje na najbliższym zebraniu wyboru nowego członka Rady Osiedla na okres do końca kadencji Rady.

§ 59

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorcą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, użytkowymi oraz działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w osiedlu,
 - 2) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla,
 - 3) opiniowanie kandydatów na kierownika Administracji Osiedla,
 - 4) (uchylony)**
 - 5) uchwalanie rocznych planów robót remontowych i uchwalanie wysokości stawek opłat na fundusz remontowy lokali mieszkalnych osiedla,
 - 6) opiniowanie projektów uchwał Zarządu w sprawie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za używanie spółdzielczych lokali mieszkalnych ustalonych w oparciu o plan społeczno – gospodarczy i faktycznie poniesione koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ubiegłym roku.
 - 7) opiniowanie wniosków w sprawach zmiany funkcji lokali mieszkalnych na użytkowe, rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych i najmu gruntów na terenie osiedla,
 - 8) sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno-kulturalnych na osiedlu,
 - 9) zgłaszanie i opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
 - 10) przeprowadzanie rozmów z członkami zalegającymi z opłatami za używanie lokali i informowanie ich o skutkach nieopłacania należności w terminie,
 - 11) krzewienie kultury współżycia społecznego, podejmowanie przedsięwzięć sportowych i integracyjnych, propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie

rozjemstwa,

- 12) współdziałanie z organami samorządu i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych, sportowych, rekreacyjnych i kulturalnych na osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 13) opiniowanie zakresu przygotowanych do przetargu robót, technologii i sposobu ich wykonywania oraz udział w komisjach przetargowych organizowanych przez Zarząd na wykonywanie robót i usług na osiedlu,
 - 14) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność Administracji Osiedla,
 - 15) opiniowanie innych spraw dotyczących osiedla,
 - 16) ocena planowanych i wykorzystanych nakładów finansowych na utrzymanie i remont zasobów mieszkaniowych osiedla oraz kontrola faktur i dokumentów.
2. Rada Osiedla ma prawo uczestniczyć w komisjach odbioru wykonanych robót.

§ 60

1. W wypadku naruszenia przez członka Rady Osiedla zakazu konkurencji Rada Osiedla może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu do najbliższego Osiedlowego Zebrania Członków danego osiedla.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 61

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 62

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie powodującej przekroczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 63

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 64

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 7) fundusz na wykup nieruchomości gruntowych.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów.
 3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 65

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 66

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy lub na inne fundusze, może być ona również przeznaczona w szczególności na prowadzenie działalności społecznej, sportowej, rekreacyjnej, kulturalnej, oświatowej i inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

§ 67

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 69 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 68

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji uchwała Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ 2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

2.1. Opłaty za używanie lokali

§ 69

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 75.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 75.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty z tytułów: dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody) i elektrycznej, dostawy gazu, wody, odbiór ścieków i odpadów komunalnych, eksploatacji dźwigów, konserwacji domofonów, użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
9. Opłaty, o których mowa w ustępach od 1 do 5 dzielą się na:
 - 1) niezależne od Spółdzielni - do których zalicza się opłaty za dostawę do lokali energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody, odbiór ścieków i odpadów komunalnych oraz opłaty z tytułu podatków i użytkowania wieczystego gruntu,
 - 2) zależne od Spółdzielni - do których zalicza się opłaty pozostałe, nie wymienione w pkt. 1.
10. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (np. niezrefundowane koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych - ich podział, scalenie, wydzielenie - koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.) oraz wykupu gruntów nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

§ 70

1. Opłaty za zużyte ciepło, wodę i gaz rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ciepła w lokalach, w których są zamontowane.

2. Członkowie zobowiązani do spłaty kredytów inwestycyjnych (wraz z odsetkami) zaciągniętych na budowę wnoszą je w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczegółowych.
3. Wysokość opłat, o których mowa w § 69 jest ustalana dla poszczególnych nieruchomości na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki zasobami poniesione w poprzednim roku oraz koszty planowane na rok bieżący.
4. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej, osoba, wskazania urządzeń pomiarowych lub lokal.
5. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami uchwała Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Rad Osiedli.
6. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych uchwała Zarząd Spółdzielni, po uprzednim zaopiniowaniu kalkulacji wysokości stawek opłat przez właściwą miejscowo Radę Osiedla.
7. Opinię o której mowa w ust. 6 miejscowo właściwa Rada Osiedla przedkłada Zarządowi w terminie 14 dni od dnia doręczenia kalkulacji wysokości stawek opłat.
8. Uchwała o której mowa w ust. 6 podejmowana jest niezwłocznie po uzyskaniu opinii właściwej miejscowo Rady Osiedla lub po upływie terminu wskazanego w ust. 7.
9. Wysokość opłat eksploatacyjnych dla lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz lokali o innym przeznaczeniu uchwała Zarząd.
10. Wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych uchwała Zarząd.

§ 71

1. W przypadku podjęcia przez Radę Osiedla uchwały o wysokości stawek opłat na fundusz remontowy nie zapewniających możliwości realizacji planu robót remontowych, Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Osiedla koryguje zakres prac remontowych. W przypadku braku porozumienia pomiędzy Zarządem a Radą Osiedla w sprawie wysokości stawek opłat na fundusz remontowy, bądź zakresu prac remontowych, Rada Nadzorcza uchyla przedmiotową uchwałę, a uchwałę w sprawie podejmuje Zarząd.
2. W razie nieustalenia opłat na fundusz remontowy przez Radę Osiedla w terminie do dnia 28 lutego każdego roku wysokość opłat uchwała Zarząd.

§ 72

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 69 jest ustalana na podstawie:
 - 1) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i wody.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, osiedla, całości zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) zasady przyznawania bonifikat w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez

Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat.

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i wody powinien określać w szczególności:
 - 1) jednostkę, w skali której dokonuje się rozliczania kosztów dostawy ciepła (całość zasobów, osiedle, zespół nieruchomości, nieruchomość),
 - 2) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 3) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług w zakresie dostaw ciepła,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego.

§ 73

Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 74

1. Opłaty, o których mowa w § 69 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. *wykreślony*
3. Zmiana wysokości opłat niezależnych może nastąpić w każdym terminie po uchwaleniu bądź ustaleniu nowych cen opłat lub stawek.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 69 ust. 1-3 i 5 co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić o zmianie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
7. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem wydania lokalu lub miejsca postojowego, a ustaje z dniem przekazania lokalu do Spółdzielni.
8. Nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat określonych w § 69.
9. Za opłaty, o których mowa w § 69 ust. 1-3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 75

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom

lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

2.2. Obowiązki w zakresie napraw i remontów

§ 76

1. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali należy:
 - naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od złącza kablowego do tablic bezpiecznikowych w mieszkaniach,
 - naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - naprawa i wymiana instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - naprawa tynków uszkodzonych w wyniku wad technologicznych budynku.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 77

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) wymianę okien i drzwi balkonowych z możliwością częściowej refundacji kosztów przez Spółdzielnię na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą,
 - 4) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę miejscowych uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Malowanie ścian balkonów oraz okien i drzwi balkonowych od strony zewnętrznej wymaga zachowania istniejącej do tej pory kolorystyki budynku.
4. Koszt napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni a powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być

wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością przez zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 78

1. Przez nakłady na dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie zwiększają wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Dopiero w przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

2.3. Postępowanie w przypadku awarii i remontów budynków

§ 79

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

§ 80

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 81

1. Dla zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Lokalem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, lokal użytkowy, garaż, a także lokal o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni; lokale mieszkalne mogą być oddane w najem po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni.

§ 82

Postanowienia statutu mają zastosowanie również do członków, którym przysługują tytuły prawne do lokali uzyskane przed wejściem w życie niniejszego statutu.

§ 83

1. Postanowienia zawarte w § 81 stosuje się odpowiednio do lokali odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom oczekującym, Spółdzielnia może zbyć prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 1. Tryb zbycia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 84

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 2.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo

- członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Ponadto powinna ona zawierać w szczególności takie elementy jak:

- 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
- 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 3) termin objęcia lokalu.

§ 85

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 86

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 87

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 7) określenie terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 8) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 88

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 87 ust. 1 pkt 4 i 7.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 89

(uchylony)

§ 90

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 69 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 69 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 91

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 69 ust. 1.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie powoduje jego niezachowanie.

§ 92

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 93

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 90, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 87, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 87, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 69 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 87.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 131.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 94

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 95

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU, MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 96

1. *(uchylony)*
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z

zastrzeżeniem § 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 97

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany; dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 98

1. W przypadku śmierci osoby, która posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jego spadkobiercy w przypadku podjęcia jakichkolwiek działań związanych z tym lokalem zobowiązani są do przedstawienia w Spółdzielni postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców:
 - 1) mogą oni po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku dokonać działu spadku,
 - 2) w przypadku nie dokonania czynności określonych w punkcie 1 powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 99

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w przetargu.

§ 100

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 69 ust. 1 i 2, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 101

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 102

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 103

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU, MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 104

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) określenie ewentualnych współwłaścicieli i określenie ich udziałów we współwłasności,
- 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
- 7) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 8) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 105

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 104, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 106

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 104.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 104, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 104 pkt 4 i 7, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 107

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §104, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §104, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla prawa odrębnej własności do lokalu.

§ 108

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby wskazanej w § 104 nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 109

1. (*uchylony*)
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7.

§ 110

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 29 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 111

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 112

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. NAJEM LOKALI

§ 113

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne budowane w tym celu. Przedmiotem najmu mogą być również lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym w stosunku do których ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określają zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 114

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, zwanymi dalej najemcami, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, a także lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku gdy przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia z powodu braku dostatecznej ilości oferentów, Zarząd może zawrzeć umowę najmu po przeprowadzeniu negocjacji.
4. Prawa i obowiązki najemców i Spółdzielni są określone w umowie najmu zawieranej w formie pisemnej przez Spółdzielnię i najemcę.

§ 115

Osoba fizyczna i osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego przeznaczonego na działalność gospodarczą po otrzymaniu pozytywnej opinii właściwej Rady Osiedla.

§ 116

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

DZIAŁ IX. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 117

(uchylony)

§ 118

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym winien być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia ustanawia tytuł prawny do lokalu w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

Tryb ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 120

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 121

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może nastąpić w formie:
 - 1) zamiany spółdzielczej,
 - 2) zamiany cywilnej.

§ 122

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal mieszkalny stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 123

1. Zamiana lokalu przez członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo wymaga zgody Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkami dwóch Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawa wymaga zgody obydwu Spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

DZIAŁ X. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 124

1. Osoby, które podpisały umowę o budowę lokalu i oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów odpowiednio mieszkaniowych albo budowlanych określonych w umowie.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w pkt. 1

dokonywane się w trzech etapach:

- 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo -kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą zawierającym:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) określenie możliwości różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 125

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 81, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 126

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.

§ 127

Jeżeli w wyniku braku wniesienia wkładów wskazanych w § 124 ust. 1 w umownie ustalonych terminach Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba wskazana w § 124 ust. 1 ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 128

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby wskazanej w ust. 1, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu

mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba wskazana w ust. 1 obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Osobie, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej zgodnie z § 131 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 129

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ 3. WKŁADY BUDOWLANE

§ 130

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 131

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 93, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibach Administracji Osiedli i siedzibie Zarządu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 87 ust. 1 pkt 4, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze

środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w § 69, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Warunkiem wypłaty o którym mowa w ustępie 2 jest opróżnienie lokalu.
5. Roszczenia o wypłatę należności określonych w niniejszym paragrafie są zbywalne i nie podlegają egzekucji.

§ 132

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 131 ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 69, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 133

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po dokonaniu wpłaty przez przyszłego użytkownika lokalu mieszkalnego.

DZIAŁ XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 134

(uchylony)

§ 135

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków lub osoby niebędące członkami Spółdzielni wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali. Wysokość kwoty przypadającej na poszczególne lokale uchwała Zarząd.

§ 136

1. Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku ustanowienia własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 137

(uchylony)

§ 138

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

**ROZDZIAŁ 2. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE
WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

§ 139

(uchylony)

§ 140

(uchylony)

ROZDZIAŁ 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 141

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 87 ust. 1 pkt 4, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 ust. 1 statutu.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 142

Wpłaty, o których mowa w § 141 ust. 1 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 143

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 141 ust. 1 pkt 2 przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 144

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 141, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 131 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez

członka Spółdzielni.

§ 145

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

ROZDZIAŁ 4. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU I MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH

§ 146

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 147

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którzy wystąpili z żądaniem przeniesienia własności lokalu ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia.

§ 148

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu hipoteka ustanowiona na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciąża nieruchomości powstałą w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 149

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

§ 150

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 151

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy działu VIII rozdziału 3. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

ROZDZIAŁ 5. PRZEKSZTAŁCANIE NAJMU LOKALI

§ 152

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 153

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 152, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

DZIAŁ XII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

§ 154

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza po uzyskaniu opinii Rad Osiedli.

DZIAŁ XIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 155

Zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 156

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§ 157

W sprawach nieunormowanych w niniejszym statucie obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.).

* * * * *

Niniejszy tekst jednolity Statutu zawiera zmiany do Statutu uchwalone Uchwałą nr 1 z dnia 15 czerwca 2018 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie odbytego w dniach 11 czerwca 2018 r., 13 czerwca 2018 r. oraz 15 czerwca 2018 r.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia
Danuta Banaszak

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia
Stanisław Kocjan