

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„ZRZESZENI” W ELBLĄGU

ELBLĄG 2014 ROK

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZRZESZENI”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Elbląg, ul. Józefa Chełmońskiego 7.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3

Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym. Działalność prowadzi na podstawie:

- Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000 z późniejszymi zmianami,
- Ustawy Prawo Spółdzielcze z 16.09.1982 z późniejszymi zmianami,
- postanowień Statutu i obowiązujących przepisów.

§4

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie nabycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§5

1. 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.
2. W związku z realizacją celów statutowych, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, której zakres został określony w § 5 ust. 3 Statutu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - f) działalność związana z kulturą i rekreacją.
4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) budowanie lub nabywanie garaży w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności garaży oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach

- lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - h) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - i) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§6

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, również wtedy, gdy nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoba nieposiadająca zdolności prawnej lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych działa przez swojego przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego przez Sąd.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Osoba fizyczna ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinna spełniać jedno z następujących kryteriów:
 - a) nabyła spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub udział w tych prawach,
 - b) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego lub na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią oczekuje ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu(np. w wyniku przetargu lub licytacji),
 - c) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności,
 - d) nabyła własnościowe prawo do lokalu albo wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu.
 - e) jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego i zgromadziła środki finansowe na wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz spełnia inne wymogi określone Statutem.
 - f) jej małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - g) spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu w zasobach Spółdzielni przypadły jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - h) spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu w zasobach Spółdzielni, przysługujące obojgu małżonkom, przypadły jej wskutek śmierci małżonka,

- i) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, którego lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek ustania członkostwa albo na skutek podjętej przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w wyniku nie dokonania czynności określonych Statutem,

6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących kryteriów:

- 1) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, prawa odrębnej własności lokalu,
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywę prawa odrębnej własności lub prawo odrębnej własności lokali.

§7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osób prawnych - członków Spółdzielni - ich nazwę, siedzibę, adres, numer KRS, NIP, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokości zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §156, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§8

1. Potrzeby mieszkaniowe członków ubiegających się o spółdzielcze prawo do lokalu zaspokajają się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, zgodnie z numerem tych umów. W przypadku realizacji nowej inwestycji, w której będzie ustanawiane prawo odrębnej własności lokalu, kolejność zaspokajania potrzeb następuje wg daty przystąpienia do umowy o budowę lokalu w tej inwestycji.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, przez członków Spółdzielni przekłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej kryteria wskazane w § 6 jest złożenie deklaracji.

Deklaracja pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni - ich nazwę, siedzibę, adres, NIP, KRS, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nieposiadającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności -deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel (w przypadku osób niepełnoletnich) lub kurator albo opiekun (w przypadku osób ubezwłasnowolnionych).

2. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd Spółdzielni upoważnionych, z podaniem daty decyzji o przyjęciu.

5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt. od „a” do „i” oraz ust. 6.

6. Jeżeli w związku z uprawnieniami wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o członkostwo ubiega się kilku uprawnionych, Zarząd Spółdzielni wyznacza im termin, w jakim uprawnieni winni wystąpić z wnioskiem do właściwego sądu o rozstrzygnięcie, któremu z nich będzie przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.

7. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osoby prawnej powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji, a w pozostałych przypadkach w ciągu sześciu miesięcy. O swej decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

8. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji.

9. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być poinformowany pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

10. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2.3. Wpisowe i udział członkowski

§10

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10

października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 oraz z 2004 r. Nr 240, poz. 2407) wraz z późniejszymi zmianami, i jest określone na dzień podjęcia przez Zarząd decyzji o przyjęciu w poczet członków i zaokrąglone do pełnych dziesiątek w dół.

2. Współmałżonek członka Spółdzielni wnosi wpisowe w wysokości 20 zł.
3. Udział wynosi 50 zł.
4. Osoba ubiegająca się o członkostwo po ustaniu małżeństwa na skutek rozvodu, separacji, po zgonie współmałżonka będącego członkiem Spółdzielni, oraz osoba, której współmałżonek jest członkiem Spółdzielni, wnosi wpisowe w wysokości określonej w ust.1 i udział w wysokości 50 zł.
5. Członek ubiegający się o prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział dla każdego prawa.
6. Członek Spółdzielni, ubiegający się o prawo do lokalu użytkowego na zasadach określonych niniejszym Statutem, zobowiązany jest zadeklarować co najmniej pięć udziałów za każdy lokal (z wyłączeniem miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, dla którego stosuje się zasady jak dla lokalu mieszkalnego).
7. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Wpłata udziałów związanych z kolejnym prawem do lokalu winna nastąpić przed uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu. Niewpłacenie udziału i wpisowego w terminach określonych w Statucie może spowodować wykreślenie z Rejestru Członków Spółdzielni.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
9. W razie ustania członkostwa udział byłego członka wypłaca się według wartości nominalnej na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym prawo ustało, w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania.

2.4. Prawa członków

§11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
 - a) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością
 - b) udziału w Walnym Zgromadzeniu,
 - c) żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - d) żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - e) zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - f) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- g) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- h) zaznajamiania się z protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- i) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- j) przeglądania rejestru członków Spółdzielni w zakresie, w jakim to jego osoby dotyczy,
- k) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- l) zaskarżania do sądu uchwał Rady Nadzorczej w sprawie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni,
- m) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zmiany wysokości opłat w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- n) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
- o) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- p) do zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- q) do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- r) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- s) korzystania z innych praw określonych w Statucie.

3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt „i” zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni, oraz określa koszty ich sporządzenia.

4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w pkt. „i”, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu lub wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

2.5. Obowiązki członków

§12

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- a) przestrzegać przepisy prawa, postanowienia Statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- b) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- c) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- d) uiszczać terminowo opłaty zgodnie z postanowieniami § 156 niniejszego Statutu,
- e) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu;
- f) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- g) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
- h) współpracować z organami Spółdzielni nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- i) dbać o dobro Spółdzielni, a w szczególności o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia,
- j) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- k) utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym,
- l) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym,
- m) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, oraz w celu przeprowadzenia niezbędnych przeglądów,
- n) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego projektowego układu ścian i instalacji oraz realizować ją zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi,
- o) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
- p) powiadomić pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego bądź jego części, o ile miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- q) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- r) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

2. Podstawowy zakres obowiązków członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.6. Ustanie członkostwa

§13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka
3. wykreślenia członka,
4. uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
5. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku utraty przez nią osobowości prawnej.

§ 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

1. W razie przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać przekazania wniesionych przez niego udziałów do wskazanej Spółdzielni.
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 16

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - a) świadomie działa na szkodę Spółdzielni, m.in. niszczy jej mienie lub działa wbrew jej interesom,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali m.in. poprzez zakłócanie spokoju innym lokatorom,
 - c) uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - d) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych korzyści.

§ 17

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z Rejestru Członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- a) nie wpłacił wpisowego lub udziału w terminie określonym statutem,
- b) nie dokonał w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni wpłaty wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- c) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- d) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- e) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- f) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- g) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu i Spółdzielnia nie może z tego powodu nawiązać z nim kontaktu przez trzy miesiące,
- h) bez uzasadnienia nie przyjmuje dwóch kolejnych propozycji złożonych ze strony Spółdzielni dot. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- i) nie dotrzymał warunków umowy o spółdzielcze prawo do lokalu jak również umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- j) zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów - co najmniej za trzy okresy płatności.
- k) zbył lokal na rzecz osoby trzeciej i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

§18

1. Członka zmarłego skreśla się z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

§19

1. Wykreślenia lub wykluczenia członka z Rejestru oraz podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka, chyba że członek prawidłowo powiadomiony nie stawiał się na posiedzenie Rady Nadzorczej.
2. Zarząd zawiadamia pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wykluczenia lub wykreślenia członka z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni przed odbyciem tego posiedzenia.

3. Wykluczenie lub wykreślenie oraz uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stają się skuteczne z chwilą:

- a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniesie odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
- b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręczenia za pokwitowaniem. Zawiadomienie zwrócone na skutek odmowy przyjęcia korespondencji, niepodjęcia korespondencji lub niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

4. Członkowi, w stosunku do którego została podjęta uchwała o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przysługuje prawo:

- a) odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni albo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
- b) w przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia, wykluczenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je na każdej części Walnego Zgromadzenia.

6. O terminie Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach odwołujący się członek powinien być zawiadomiony pod wskazany przez niego adres co najmniej trzy tygodnie przed odbyciem pierwszej jego części.

7. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§20

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§21

1. Od decyzji Zarządu Spółdzielni podjętej w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady

Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§22

1. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§23

1. W wypadku 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.

2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§24

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§25

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia ich rozpatrzenia.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§26

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia ich rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§27

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) WALNE ZGROMADZENIE
 - b) RADA NADZORCZA
 - c) ZARZĄD
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Do Zarządu Spółdzielni mogą być wybierane również osoby niebędące członkami Spółdzielni. Wybór i odwołanie członków tych organów następuje w głosowaniu tajnym.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc w składzie danego organu Spółdzielni.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

4.1. Walne Zgromadzenie

§28

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Uwzględniając, że liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób - Walne Zgromadzenie może odbywać się w częściach.
Ilość części Walnego Zgromadzenia, kryteria zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz ilość mandatów do Rady Nadzorczej dla poszczególnych części określa Rada Nadzorcza, z uwzględnieniem zasady wspólnoty interesów wynikających z miejsca zamieszkiwania.
3. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy osobiście tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos.
4. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez osoby przez nie wskazane.
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej i

Zarządu.

6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

7. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§29

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku, w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, nie później jak do 30 czerwca.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:

a) Rady Nadzorczej,

b) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni - zwołuje je na koszt Spółdzielni związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają ich członkowie oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Ponadto zawiadomienie to powinno zawierać 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. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie to powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków tego organu w terminie na 10 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

3. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się w sposób i terminie określonym w ust. 1.

4. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do

15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

6. Członek Spółdzielni ma prawo pisemnego zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają jej członkowie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§31

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

3. Projekty uchwał poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, o ile ustawa nie stanowi inaczej. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest w wysokości:

a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium oraz w sprawie połączenia spółdzielni,

b) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości oraz zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

6. 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, uczestniczyła łącznie co najmniej jedna trzecia ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

7. Głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. Wyjątek stanowi wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej – w tym przypadku głosowanie odbywa się tajnie.

8. Na żądanie połowy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§32

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - kulturalnej,

- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- d) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej i sposobu pokrycia strat,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- g) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- i) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organu pierwszej instancji,
- j) uchwalanie zmian Statutu,
- k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- l) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości,
- m) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- n) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- o) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§33

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest prezydium w składzie przewodniczący i sekretarz.

§34

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia - nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§35

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród obecnych członków Spółdzielni następujące komisje:
 - a) Komisja Skrutacyjna w składzie trzech osób, do zadań której należy:

- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu obrad oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
- b) Komisja Wyborcza w składzie trzech osób, do zadań której należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz kandydatów na delegata na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i delegata na Kongres Spółdzielczości. Komisja Wyborcza jest wybierana, gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje ww. wybory.
- c) Komisja Wnioskowa w składzie trzech osób, do zadań której należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia wraz z uzasadnieniem.
- d) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 4. Przewodniczący Komisji składają na danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności Komisji.
 5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie powinien przekraczać trzech minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący obrad danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się takie, które dotyczą:
 - a) sposobu głosowania,

- b) głosowania bez dyskusji,
- c) zakończenia dyskusji,
- d) zamknięcia listy mówców,
- e) zarządzenia przerwy.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§37

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący obrad informuje zebranych o projektach uchwał, które zostały złożone w trybie określonym w Statucie Spółdzielni i o kolejności głosowania nad poszczególnymi projektami. Projekt uchwały, której podjęcie jest decyzją dalej idącą głosowany jest w pierwszej kolejności. Za projekt uchwały dalej idący uznaje się projekt, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania pozostałych projektów uchwał w danej sprawie.

3. W przypadku zgłoszenia poprawek do projektu uchwały w pierwszej kolejności głosuje się najdalej idące, a następnie poddaje się pod głosowanie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

4. Każda uchwała poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany przez Zarząd Spółdzielni numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta. Na datę podjęcia uchwały składa się data każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. Spółdzielnia prowadzi Rejestr Uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§38

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania.

2. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie czterech dni od dnia odbycia Zebrania.

3. Zarząd w terminie pięciu dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołuje posiedzenie Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

4. Protokół z obrad Kolegium podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

5. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

6. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli

związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

7. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§39

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Ponadto z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

5. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata wraz z informacją na temat przynależności do określonej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku kandydowania osoby wskazanej przez osobę prawną podaje się także statutową nazwę członka, którego reprezentuje. Ponadto do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie kandydata o:

- f) wyrażeniu zgody na kandydowanie,
- g) nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- h) niepozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią
- i) niekaralności za przestępstwa umyślne,
- j) niezaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- k) braku stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z którymkolwiek z członków Zarządu.

6. Zgłoszenie wraz z oświadczeniami kandydata na członka Rady Nadzorczej składa się do Zarządu Spółdzielni najpóźniej na 10 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Zarząd sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy spełniają kryteria określone w ustępach poprzedzających, z podziałem na kandydatów każdej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd powyższą listę przekazuje Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji poprzez potwierdzenie danych dotyczących spraw, o których mowa w ust. 5. Członkowie Spółdzielni mogą zadawać kandydatom pytania. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecna na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

9. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza Komisja Skrutacyjna przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z oznaczeniem części Walnego Zgromadzenia, do której kandydujący członek Spółdzielni jest przypisany w myśl postanowień §28 ust 2 Statutu.

11. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

12. Głos jest nieważny jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą
- b) karta wyborcza jest przekreślona,
- c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej przewidzianych dla danej części Walnego Zgromadzenia.

13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci ubiegający się o mandat z danej części Walnego Zgromadzenia, w ilości określonej zgodnie z § 28 ust 2 Statutu. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, na danej części Walnego Zgromadzenia, oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania. Mandat z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otrzymują kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków tego organu określonej w Statucie Spółdzielni.

15. W przypadku uzyskania przez kilku kandydatów równej liczby głosów, co spowodowałoby przekroczenie ilości ustalonych w Statucie mandatów członków Rady, mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, spośród kandydatów tej części Walnego Zgromadzenia dla której mandat nie został obsadzony.

§40

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie § 30 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§41

Postanowienia § 39 dotyczące wyborów, z pominięciem wymogów przynależności kandydata do określonej części Walnego Zgromadzenia i skutków z tego wynikających, mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§42

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej

organy.

2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jednakże prawo zaskarżenia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkowi, wobec którego uchwała taka została podjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, to może je wnieść w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia bądź ustalające nieistnienie albo jej nieważność ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

4.2. Rada Nadzorcza.

§43

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybieranych przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym spośród wszystkich kandydujących członków Spółdzielni w liczbie mandatów określonej przez Radę Nadzorczą dla każdej części Walnego Zgromadzenia.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od jej wyboru.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§44

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

- a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
- b) pisemnego zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- d) nawiązania stosunku pracy w SM „Zrzeszeni” przez członka Rady Nadzorczej,

3. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi - do końca kadencji – członek Spółdzielni, który ubiegał się o mandat z danej części Walnego Zgromadzenia i uzyskał w wyborach kolejno największą liczbę głosów.

§45

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej, nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- b) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - c) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - e) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - f) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - g) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - h) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - i) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczy Zarząd Spółdzielni,
 - j) uchwalanie regulaminów: Zarządu Spółdzielni i regulaminów Komisji Rady Nadzorczej,
 - k) ustalanie ilości części Walnego Zgromadzenia oraz zasad zaliczania członków do poszczególnych jego części,
 - l) ustalanie liczby mandatów członków Rady Nadzorczej dla każdej części Walnego Zgromadzenia,,
 - m) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - n) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - o) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w §29 ust. 5 Statutu,
 - p) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,, wykluczeniu lub wykreśleniu z Rejestru Członków Spółdzielni,
 - q) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - r) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy, ustalania wysokości wkładów oraz sposób ich wnoszenia i rozliczeń z tego tytułu,
 - s) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - t) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za lokale,
 - u) uchwalanie zasad korzystania przez członków z garaży, miejsc postojowych, finansowania ich budowy, wnoszenia wkładów oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - v) uchwalanie zasad przyjmowania członków, zamiany mieszkań i ustanawiania praw do lokali,
 - w) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,

- x) uchwalanie regulaminu porządku domowego w zasobach spółdzielczych,
- y) uchwalanie zasad prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej,
- z) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- aa) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- bb) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- cc) uchwalanie zasad dotyczących najmu lokali mieszkalnych,
- dd) zatwierdzanie regulaminów premiowania i wynagradzania pracowników,
- ee) uchwalanie innych regulaminów wynikających z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni,
- ff) zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej i Zarządu, który dopuścił się działania na szkodę Spółdzielni,
- gg) powołanie Komisji Rewizyjnej oraz innych komisji stosownie do potrzeb Rady,
- hh) składanie sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
- ii) uchwalanie zasad umarzania odsetek od zaległych opłat eksploatacyjnych, czynszowych oraz normatywnych.

§46

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§47

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – jego zastępca co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje Zarząd Spółdzielni.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni, przy czym uchwała o powołanie lub odwołanie członka Zarządu może być podjęta w obecności przynajmniej 7 członków Rady Nadzorczej, 6 głosami za powołaniem lub odwołaniem.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej na co najmniej 5 dni, a w sprawach szczególnie ważnych na co najmniej 2 dni od dnia wysłania porządku obrad.

§48

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni, przedstawiciele Związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest

zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§49

1. Członkowie Rady Nadzorczej za pracę w tym organie otrzymują wynagrodzenie w wysokości nieprzekraczającej 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, jest udział członka tego organu w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu. Jeżeli w danym miesiącu odbyło się więcej niż jedno posiedzenie Rady Nadzorczej, wówczas członek tego organu, który nie brał udziału w którymkolwiek z tych posiedzeń, jest zobowiązany do usprawiedliwienia swojej nieobecności.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.
5. Wynagrodzenie miesięczne wynosi:
 - a) 30% minimalnego wynagrodzenia dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - b) 25 % minimalnego wynagrodzenia dla : Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady Nadzorczej i Przewodniczących Komisji Problemowych,
 - c) 20% minimalnego wynagrodzenia dla pozostałych członków Rady Nadzorczej,
 - d) 10% minimalnego wynagrodzenia dla obserwatora w Komisji Przetargowej.
6. Wypłata wynagrodzenia dokonywana jest na koniec danego miesiąca, jednakże nie później jak do trzeciego dnia następnego miesiąca na konto wskazane przez członka Rady Nadzorczej.

§50

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Zakaz uczestniczenia członków Rady Nadzorczej w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu określa odpowiednio § 60 Statutu.

§51

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w szkoleniach z dziedziny spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Koszty szkoleń, dojazdów oraz diet ponosi Spółdzielnia.

4.3. Zarząd

§52

1. Zarząd składa się z dwóch członków:
 - a) Prezesa,
 - b) Zastępcy Prezesa.
2. Członkowie Zarządu wybierani są przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym w drodze konkursu.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać stosowne kwalifikacje w zakresie kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych, a w szczególności w spółdzielczości

mieszkańciewej.

4. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Odwołanie w każdym przypadku wymaga pisemnego uzasadnienia. Uchwała ta wymaga obecności co najmniej 7 członków Rady i co najmniej 6 głosów członków Rady za odwołaniem. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

5. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów ustawy Kodeks pracy.

6. Odwołanie członka Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

7. Członek Zarządu nie może prowadzić działalności konkurencyjnej, o której mowa w § 60 Statutu.

§53

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszym Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- b) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
- c) sporządzanie projektów planów gospodarczych i działalności społeczno-kulturalnej,
- d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- e) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- f) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych i przedkładanie Ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- g) zwoływanie Walnego Zgromadzenia; ustalanie porządku obrad tego organu,
- h) zaciąganie kredytów bankowych i Innych zobowiązań,
- i) udzielanie pełnomocnictw,
- j) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- k) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków,
- l) podejmowanie decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności, do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
- m) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§54

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem działalnością gospodarczą Spółdzielni

lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§55

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§56

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§57

Zakaz uczestniczenia członków Zarządu w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu, określa odpowiednio § 60 Statutu.

4.4.Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni

§58

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§59

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.

2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§60

1. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni

(zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze).

2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.

Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania udziałów w spółkach akcyjnych, których udziały są dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.

3. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w pełnieniu czynności.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej bądź Zarządu Spółdzielni zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.

5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały.

Rada może również odwołać członka Zarządu, jeżeli jego działanie z przyczyn, o których mowa w ust. 2, doprowadziło do strat w Spółdzielni.

6. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14-stu dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.

7. W celu podjęcia uchwały o odwołaniu zawieszzonego członka Rady, po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust 5, Zarząd na żądanie Rady zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

W takim przypadku Walne Zgromadzenie winno odbyć się w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§61

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych Spółdzielni może:

- a) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu jak również odrębną własność lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach własnościowego prawa, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§62

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach

mieszkańczych i w Statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni, umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 160 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub 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 tym fakcie.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§63

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania Inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§64

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni

lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 63 ust.1 pkt „a”, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§65

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do 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 odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie terminu wystąpienia do sądu wyznaczonego przez Spółdzielnię wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§66

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§67

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres 6 miesięcy.

2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu wobec obojga małżonków.

3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust 1 i 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§68

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, niebędący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§69

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§70

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w §67-69, stosuje się odpowiednio postanowienia § 19 Statutu.

§71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 67 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 68, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 68 Statutu byłemu małżonkowi, będącemu członkiem Spółdzielni, któremu w wyniku podziału majątku nie przypadło prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o utrzymanie członkostwa. Warunkiem utrzymania członkostwa jest złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości do udziału w przetargu i zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 69, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do 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 lub 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust. 1, o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

§73

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze 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.

§74

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 wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 71 i 72 Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§75

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§76

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego 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.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§77

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§78

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 przeniesienia własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§79

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 160, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów

postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§80

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§81

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§82

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.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i lokalu użytkowego.

§83

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹ - 17¹³ i art. 17¹⁶ - 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

5.4. Prawo odrębnej własności lokalu.

§84

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia

zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa 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:

- a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- e) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- f) zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej,
- g) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.

§85

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 84, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§86

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 84 ust. 1 pkt „a”, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§87

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§88

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a

jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, to najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. .

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§89

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§90

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa zawarta umowa.

§91

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§92

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 42 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 93

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek, jest własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

§94

Jeżeli właściciel lokalu zalega powyżej 3 miesięcy 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.

§95

Przepisy §84-94 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§96

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o

własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

2. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa w ust. 1, a Spółdzielnią stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego o zniesieniu współwłasności.

3. Większość właścicieli lokali w budynku, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

5.5. Najem lokali mieszkalnych

§97

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wybudowane lub nabyte w celu ich wynajęcia oraz wolne w sensie prawnym, do których nie można ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

3. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, kryteria doboru najemców oraz wnoszenia kaucji i innych opłat określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§98

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. nr 71, poz. 733 ze zm.).

5.6. Najem lokali użytkowych

§99

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert, przeprowadzonego według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

6.1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków

§100

1. Potrzeby mieszkaniowe członków ubiegających się o spółdzielcze prawo do lokalu zaspokajają się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, zgodnie z numerem tych umów. W przypadku realizacji nowej inwestycji, w której będzie ustanawiane prawo odrębnej własności lokalu, kolejność zaspokajania potrzeb następuje wg daty przystąpienia do umowy o budowę lokalu w tej inwestycji.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowo budowanych:
 - a) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3, członek powiadamiany jest pisemnie.

§101

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 71 i § 72 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie oraz o przeniesienie własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. W celu wyłonienia nabywcy lokalu Spółdzielnia dla tej grupy członków ogłasza przetarg ograniczony.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
6. Osoby, o których mowa w ust. 5, zawiadamiani są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
7. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 161 Statutu.

§102

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia odpowiada za obciążenie hipoteczne tego prawa do wysokości rynkowej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§103

1. Członek niemający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

- a) posiadający zawartą ze Spółdzielnią umowę o kolejności przydziału,
- b) oczekujący na ustanowienie prawa do lokalu.

6.2. Zamiana mieszkań.

§104

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin. Zamiana taka polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

- a) zamiana cywilna,
- b) zamiana spółdzielcza.

3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, domu jednorodzinnego oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany takich lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§105

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, jeżeli spełniają wymogi Statutu.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§106

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.3. Kolejność zaspokajania potrzeb garażowych.

§107

1. Umowę o ustanowienie odrębnej własności garażu oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego Spółdzielnia zawiera z członkami wyłonionymi w pierwszej kolejności w

drodze losowania ograniczonego spośród zainteresowanych członków zamieszkałych w nieruchomości, w której realizowana jest inwestycja. W przypadku nie wyczerpania ofert losowanie przeprowadza się spośród pozostałych członków Spółdzielni.

2. O ustanowienie prawa do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym realizowanych w ramach inwestycji w nieruchomościach niezabudowanych, garażowych oraz w nieruchomościach z budynkami użytkowymi mogą ubiegać się członkowie Spółdzielni wyłonieni w drodze losowania spośród zainteresowanych członków Spółdzielni.

3. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie praw, o których mowa w ust. 1 i 2 jest posiadanie przez członka Spółdzielni na dzień zawierania umowy pojazdu mechanicznego lub właścicielem takiego pojazdu jest osoba bliska wspólnie zamieszkała z członkiem lub pojazd taki został im oddany do stałej dyspozycji.

4. Zasady dotyczące losowania oraz rozliczenia kosztów inwestycji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

7.1. Postanowienia ogólne

§108

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§109

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 108, dokonuje się w dwóch etapach.:

- a) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- b) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
- b) określenie rodzajowe kosztów zaliczonych jako koszty danej inwestycji,
- c) 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 (w stosunku do kubatury, powierzchni lub wielkości kosztów bezpośrednich),

- d) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
 - e) 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 łazienki, kuchni, podłogi,
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, winien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§110

Wstępnie ustalone koszty budowy lokali, do których mają być ustanawiane prawa określone w § 108, stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię wysokości zaliczki na poczet wymaganego wkładu, zawartej w umowie o budowę lokalu zawieranej z członkami. Umowa ta zawiera również terminy wnoszenia zaliczek.

§111

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§112

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nowo budowanego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal 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 lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§113

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, to członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§114

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, to członek, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany 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.

§115

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wnosi wkład budowlany wynikający z

rozliczenia kosztów inwestycji według warunków określonych w Statucie i umowie zgodnie z przepisami obowiązującymi w dacie zawarcia umowy. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, to członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§116

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, to członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§117

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wartość rynkową lokalu w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu.

§118

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokali „z odzysku”

§119

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 71 i § 72 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 126 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§120

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z §127 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§121

Członek, o którym mowa w § 101 ust. 3 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§122

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 101 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

7.3. Rozliczenie z tytułu wkładów, w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu

§123

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, to wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust.1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Wypłata wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa o ustanowienie prawa do tego lokalu.
6. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§124

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa na dzień jego wygaśnięcia. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona 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 zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź przez osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, to potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i wydanie Spółdzielni wolnego lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu pokrywa osoba zainteresowana.

5. Wypłata wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osobie uprawnionej następuje po wniesieniu wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa o ustanowienie prawa do tego lokalu.

§125

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia odpowiada za obciążenie hipoteczne tego prawa do wysokości rynkowej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 123 i § 124 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§126

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 71 i 72 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§127

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego lub jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu pokrywa osoba zainteresowana.

§128

1. Do rozliczeń wkładów z osobami uprawnionymi w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym nastąpiło wygaśnięcie prawa do lokalu, tj.:
 - a) kwotę wkładu mieszkaniowego do zwrotu za lokal mieszkalny, do którego wygasło prawo przed 24.04.2001, ustala się według zasad określonych w statucie i regulaminie wkładów wówczas obowiązujących, tj. w oparciu o wysokość członkowskiego kosztu budowy lokali uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
 - b) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie od 24 kwietnia 2001 r. do 30 lipca 2007 r. spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy (albo jego wniesioną część) zwaloryzowany w stosunku do wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§129

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7.4. Adaptacja lokali

§130

1. Prace adaptacyjne mogą być wykonane wyłącznie na koszt członków wnioskujących o ich wykonanie.
2. Lokal uzyskany z adaptacji objęty zostanie przez adaptującego na warunkach odrębnej własności lokalu.
3. Pomieszczenia uzyskane w wyniku adaptacji przyłączone do istniejącego lokalu zostaną objęte przez adaptującego na warunkach przysługującego prawa do lokalu z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Pomieszczenia uzyskane w wyniku adaptacji przyłączone do istniejącego lokalu własnościowego lub lokalu wyodrębnionego nie mogą zostać objęte przez adaptującego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Wysokość wkładu na adaptowane pomieszczenie ustala się w oparciu o wycenę wartości rynkowej lokalu na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu ponosi zainteresowany członek.
6. Na poczet wkładu adaptowanych pomieszczeń (lokalu) zalicza się poniesiony przez członka koszt wykonanej adaptacji, określony na podstawie kosztorysu powykonawczego. Kosztorys ten podlega weryfikacji i zatwierdzeniu przez Spółdzielnię.
7. Adaptowanie pomieszczeń wspólnych ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów, zabudowa klatki schodowej) może być wykonane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez członka zgody Zarządu oraz współwłaścicieli danej nieruchomości lub budynku.
8. Wszelkie koszty związane z adaptacją lokali i pomieszczeń wspólnych związane z ponownym ustaleniem udziałów w danej nieruchomości, a w szczególności koszty aktów notarialnych w obrębie nieruchomości, których dotyczy adaptacja, ponosi adaptujący.
9. Szczegółowe zasady adaptacji i rozliczeń finansowych z tego tytułu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. PRZENOSZENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§131

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom będącym w trakcie sprawy rozwodowej lub po rozwodzie ale przed dokonaniem podziału majątku, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnością ustawową.

§132

1. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są uprawnieni do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.
2. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, są uprawnieni do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na nie ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§133

1. Najemca lokalu mieszkalnego po uzyskaniu członkostwa ma prawo wnioskować o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, w zależności od statusu wynajmowanego mieszkania, z uwzględnieniem zasad określonych w § 136 - § 143 oraz §148 Statutu.
2. Ustanowienie na rzecz najemcy praw, o których mowa w ust.1, jest uwarunkowane złożeniem przez wnioskodawcę deklaracji członkowskiej oraz przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

§134

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczone na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali.

§135

Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jak również osoby, których uprawnienia wynikają z art. 48¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przed spisaniem aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu, są obowiązani wpłacić należności warunkujące zmianę tytułu.

§136

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, to koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

8.1. Przenoszenie własności lokali do których przysługują członkom spółdzielcze prawa do lokali.

8.1.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§137

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§138

Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§139

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 gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie w terminie 3 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§140

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 137, 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 § 123 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.

§141

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, to przeniesienie własności lokalu nie może nastąpić na rzecz członka, któremu przysługuje najem lokalu.

8.1.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§142

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 przez nich przed podpisaniem aktu notarialnego: spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową tego lokalu, w tym w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 161 Statutu.

2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, spłaty przypadającej na ich lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami i spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 161 Statutu.

§143

Spółdzielnia winna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu, chyba że nieruchomości posiada

nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§144

1. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§145

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe 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 jej zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§146

W razie przeniesienia własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§147

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, to przeniesienie własności lokalu nie może nastąpić na rzecz członka, któremu przysługuje najem lokalu.

8.1.3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo.

§148

Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania obciążonego odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na

podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.

8.1.4. Przekształcenie najmu lokalu.

§149

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, po uzyskaniu przez niego członkostwa, Spółdzielnia obowiązana jest:
 - a) zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania przez niego spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między rynkową wartością danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową;
 - b) dokonać wyodrębnienia własności lokalu pod warunkiem dokonania przez niego spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu budowlanego; na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową.
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się zgodnie z postanowieniami art. 6 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§150

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, 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.

8.2. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przypadku o którym mowa w art. 24¹ i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 151

1. Jeżeli w wyniku zastosowania art. 24¹ i 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ukonstytuowała się wspólnota mieszkaniowa Spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia:
 - a) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust 1-4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz opłat należnych od właścicieli lokali w tej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust 5-6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za wszystkie miesiące roku poprzedzające ukonstytuowanie się wspólnoty mieszkaniowej,
 - b) naliczonych właścicielom lokali odpisów na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wydatków z tego funduszu na tę nieruchomość, za cały okres od wyodrębnienia dla tej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego,
 - c) kosztów dostawy ciepła do lokali oraz opłat należnych od właścicieli lokali za centralne

ogrzewanie oraz podgrzanie wody za wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, w trakcie którego następuje ukonstytuowanie wspólnoty mieszkaniowej,

- d) kosztów i opłat związanych z działaniami technicznymi mającymi wpływ na zwiększenie wartości księgowej budynku i poszczególnych lokali położonych w tym budynku, do pokrycia których zobowiązane były odrębnymi opłatami osoby, którym przysługują tytuły prawne w tym budynku w chwili dokonywania rozliczenia tych kosztów.

2. Jeżeli rozliczenie o którym mowa w ust. 1, wykazuje dla danego lokalu różnicę, to nadwyżka opłat jest zwracana właścicielowi lokalu, a niedobór opłat właściciel lokalu jest obowiązany wpłacić do spółdzielni.

9.GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

9.1. Zasady ogólne.

§152

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

§153

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej przez Walne Zgromadzenie, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.

§154

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

§155

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy - fundusz remontowy.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Na poczet wpłat na fundusz remontowy nie zalicza się wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, przypadającej od osób, na rzecz których Spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe lub przeniosła własność lokalu.

§156

1. Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych oraz usługową ściśle związaną z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty i przychody całokształtu działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni są gromadzone jako:
 - a) koszty i przychody operacyjne,
 - b) pozostałe koszty i przychody operacyjne,
 - c) koszty i przychody finansowe,
 - d) straty i zyski nadzwyczajne.
2. Pozycje wymienione w ust. 1 pkt. „b-d” nie są odrębną działalnością gospodarczą Spółdzielni, lecz rodzajem klasyfikacji kosztów i przychodów związanych z całokształtem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Różnice między ponoszonymi kosztami i przychodami stanowią nadwyżkę lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni i przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenia międzyokresowe działalności Spółdzielni.
4. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz udziałowy,
 - c) fundusz remontowy.
5. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych może być przeznaczona na zasilenie funduszy statutowych (szczególnie remontowego) oraz na dofinansowanie działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Rozdział nadwyżki bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§157

W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostanie pozostały po likwidacji majątek.

§158

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

9.2. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali.

§159

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na

podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§160

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 154 ust. 1, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określa Rada Nadzorczą.

§161

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Osoby niebędące 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 oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni.
5. 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 albo 4.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczno - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

§162

Właściciele lokali niebędący 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 art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§163

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§164

Decyzje o zmianie wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

§165

1. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku stanowiącym odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
3. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
4. Podstawą do określenia obciążeń użytkowników lokali z tytułu ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów są roczne plany gospodarczo-finansowe Spółdzielni uchwalane przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia regulaminu wewnętrznego określającego szczegółowo zasady rozliczeń.
5. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące gospodarkę eksploatacyjną i remontową, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być większe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
8. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy niemożliwe jest ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej przy zastosowaniu współczynników zmniejszających lub zwiększających tę wielkość. Współczynniki te określa regulamin wewnętrzny Spółdzielni zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

9. Odpisy na fundusz remontowy zasobów obciążające poszczególne lokale zajmowane przez członków oraz osoby niebędące członkami określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

10. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania ogólne (np. drogi, chodniki).

11. Szczegółowe zasady ustalania planu gospodarczo-finansowego, obejmującego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

12. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat jest uwzględniana w kalkulacji opłat na rok następny.

§166

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- b) naprawy okien i drzwi łącznie z ich wymianą,
- c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1, obciążają użytkownika lokalu, niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka (użytkownika) lub osób z nim zamieszkałych, obciążają członka spółdzielni (użytkownika lokalu).

4. Szczegółowe zasady rozgraniczenia zakresu napraw i wymian wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§167

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokryciu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki z najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu (traktowane jako nadwyżka przychodów nad kosztami ich uzyskania) są przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów remontów i utrzymania mienia Spółdzielni oraz innych kosztów, w zakresie obciążającym koszty utrzymania lokali członków Spółdzielni. Wysokość dofinansowania do kosztów eksploatacji i remontów, ustalona jako udział w pożytkach Spółdzielni, przysługuje w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość przeznaczenia pożytków określana jest corocznie w planach gospodarczo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

3. Pożytki przysługujące członkom Spółdzielni nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu (członkowie oczekujący) służą w całości pokryciu kosztów administracyjnych związanych z prowadzeniem

ewidencji i obsługą tych członków.

§168

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny dążyć do zapewnienia dla każdej nieruchomości równoważenia wpływów i wydatków w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. infrastruktura osiedlowa, wymiana instalacji).

§169

1. Za zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni z tytułu opłat odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi 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.
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz nie mniejszy niż w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów, ponoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Użytkownicy bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie mniejsze niż opłaty regulowane przez członków Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem protokolarnego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni, z tym że w przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15-tego dnia miesiąca członek zobowiązany jest uiścić opłatę za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania mieszkania po dniu 15-tym danego miesiąca - za cały miesiąc.
6. Wierzytelności Spółdzielni względem użytkowników lokali z tytułu opłat za używanie lokali nie podlegają potrąceniom z innymi wierzytelnościami, o ile Spółdzielnia nie wyrazi zgody na takie potrącenia.
7. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
8. Jeżeli właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu wyodrębnionego jest w zwłocie w opłatach za użytkowanie lokalu powyżej 3 miesięcy, to Spółdzielnia może prowadzić windykację należności na drodze egzekucji z nieruchomości.

§170

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów:
 - a) niezależnych - Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej czternaście dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,
 - b) zależnych - Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka Spółdzielni,

właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

4. Katalog kosztów niezależnych i zależnych od Spółdzielni oraz zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 171

1. Statut wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy Ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
3. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Zrzeszeni” w Elblągu, odbywające się w częściach, w dniach: 03.06.2014r, 04.06.2014r, 05.06.2014r.