
STATUT

Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Bytomiu

Tekst ujednolicony przez Zarząd
według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r.

Bytom, czerwiec 2018 r.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE	5
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	5
ROZDZIAŁ 2. PRAWA CZŁONKÓW	9
ROZDZIAŁ 3. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	11
ROZDZIAŁ 4. ZASADY PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW.	12
ROZDZIAŁ 5. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW.	13
ROZDZIAŁ 6. USTANIE CZŁONKOSTWA	14
DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	16
DZIAŁ IV. UDZIAŁY I WKŁADY	18
ROZDZIAŁ 1. UDZIAŁY.....	18
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY.....	18
DZIAŁ V. SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI	24
ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	24
ROZDZIAŁ 2. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	30
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO (DOMU JEDNORODZINNEGO).....	30
ROZDZIAŁ 4. PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU.....	33
ROZDZIAŁ 5. ZASADY KORZYSTANIA Z LOKALI	33
ROZDZIAŁ 6. SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALI.....	34
DZIAŁ VI. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	37
DZIAŁ VII. NAJEM LOKALI	42
DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	42
ROZDZIAŁ 1. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI	42
ROZDZIAŁ 2. OPŁATY ZA LOKALE.....	44
ROZDZIAŁ 3. FUNDUSZE	46
DZIAŁ IX. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI	48
DZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI	48
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.....	48
ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE.....	49
ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA.....	55
ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD.....	59
ROZDZIAŁ 5. POSTANOWIENIA ANTYKONKURENCYJNE.....	61
ROZDZIAŁ 6. ZMIANY STATUSU PRAWNEGO.....	62
ROZDZIAŁ 7. PRZEPISY KOŃCOWE	64

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Górnica Spółdzielnię Mieszkaniową,
- 2) Walnym Zgromadzeniu – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 3) Radzie Nadzorczej - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 4) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 5) Ustawie Prawo spółdzielcze - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 1995, nr .54, poz. 288 z późn. zm.),
- 6) Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz.U. z 2001, nr .4, poz. 27 z późn. zm.),
- 7) Statucie - należy przez to rozumieć Statut Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 8) Członku lub Członkach - należy przez to rozumieć członka lub członków Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 9) Lokalu - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż,
- 10) Czyszu - należy przez to rozumieć przypadające na dany lokal opłaty z tytułu kosztów utrzymania, zarządzania i eksploatacji zasobów Spółdzielni,
- 11) Wkładzie - należy przez to rozumieć wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 12) Opłaty - należy przez to rozumieć opłaty niezależne od Spółdzielni, tj. opłaty za wodę, wywóz nieczystości stałych, dostawę energii cieplnej, itp.

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Spółdzielnia ma siedzibę w Bytomiu i działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Celem działania Spółdzielni może być także zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust.1, na rzecz osób nie będących jej członkami.

§ 4

Przedmiotem działania Spółdzielni jest:

1. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - PKD 68.32.Z
2. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 41.10.Z
3. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach – PKD 81.10.Z
4. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD 68.20.Z
5. Pozostała działalność związana ze sportem – PKD 93.19.Z
6. Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna – PKD 93.29.Z.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, może także współdziałać na podstawie umów z właściwymi gminami, organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z celem, o którym mowa w § 3 Statutu.”

§ 6

Na podstawie Statutu istotne sfery działalności Spółdzielni regulują:

- 1) Regulamin określający obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz określający zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz przeniesienia prawa własności lokali na członków Spółdzielni;
- 2) Regulamin określający zasady najmu lokali i prowadzenia innej działalności w obiektach lub na terenie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej;

- 3) Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy oraz zaliczania pracy własnej członka na wkład;
- 4) Regulaminy funduszy Spółdzielni;
- 5) Regulamin Rady Nadzorczej;
- 6) Regulamin Zarządu;
- 7) Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia;
- 8) Schemat organizacyjny.

Dział II. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 7.

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”:
 - 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - 2) Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

- 3) Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu i najemcy lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy:
 - 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 2) Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt 1, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
 - 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu 4 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust 2 pkt 2 powyżej, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 8.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”:

- 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza (podejmuje uchwałę, decyzję, przyjmuje do wiadomości) powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie (decyzja, przyjęcie do wiadomości) powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
- 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 12. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali.

- 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
- 2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
- 3) Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email,
- 4) Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

- 5) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
- 6) Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
- 7) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
- 8) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
- 9) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
- 10) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
- 11) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 9.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, jeżeli udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów,

wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

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

ROZDZIAŁ 2. Prawa członków

§ 10.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,

- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie.
2. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w ust.1. pkt 10. i pkt 13., ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1., zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłyby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

ROZDZIAŁ 3. Obowiązki członków

§ 11.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,

- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji),
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4. Zasady przyjmowania członków.

§ 12.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ 5. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków.

§ 13.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 14. Skreślony

§ 15.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zmiany przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo do innego mieszkania lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu mieszkalnego na prawo do innego lokalu – pod warunkiem przekazania do dyspozycji Spółdzielni dotychczas posiadanego lokalu.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamian lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży pomiędzy sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy lub garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli osoby te spełnią wymogi statutowe.

ROZDZIAŁ 6. Ustanie członkostwa

§ 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni lub właścicielem lokalu,
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej osobowości prawnej,
 - 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:
 - 1) właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,

- 2) najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:
 - 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia obrębie danej nieruchomości własności ostatniego lokalu. W ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia w obrębie danej nieruchomości ostatniego lokalu może zostać podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członek Spółdzielni będący założycielem lub właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
6. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
7. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
8. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
9. Skreślenie z rejestru członków:
 - 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.
10. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 9 pkt 1 i 2, przez Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne
2. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
3. Postanowienia niniejszego działu nie naruszają uprawnień członków do rozstrzygania spraw spornych ze Spółdzielnią na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone niezwłocznie, a gdy sprawa jest skomplikowana – w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia ich złożenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku między członkiem a Spółdzielnią lub zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest w odpowiedzi podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania odpowiedzi (uchwały).
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w terminie do trzech miesięcy od daty jego wniesienia. Uchwała w sprawie rozpatrzenia odwołania winna być doręczona

członkowi na piśmie, w terminie 14 –tu dni od daty podjęcia tej uchwały wraz z uzasadnieniem.

4. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu odwoławczym jest ostateczna.

§ 19.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania 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 zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 20

1. Każdy organ Spółdzielni powołany do rozpatrywania odwołań, powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie jest dłuższe niż sześć miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
2. 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.”.

§ 21

Postępowanie w sprawie wniosków dot. projektu uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu w nieruchomości Spółdzielni i jej zaskarżania regulują odpowiednie postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁ IV. UDZIAŁY I WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. Udziały

§ 22 skreślony

ROZDZIAŁ 2. Wkłady

§ 23

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

§ 24

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 25.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 23 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 26

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 23 Statutu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt.3) Statutu.

§ 27

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 28

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu uzyskaną w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię w terminie 7 dni od daty wpłaty wartości lokalu przez nabywcę. Warunkiem wypłaty ww. należności jest opróżnienie lokalu.

§ 29

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

§ 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i następuje w terminie 7 dni od daty wpłaty należności przez nabywcę.

§ 31

1. W przypadku ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w przypadku, o którym mowa w ustępie 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3, w terminie 7 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 32 Statutu.

§ 32

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej bądź należnej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 31 ust. 3 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 33

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 34

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, zwaloryzowane, proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ustępie 1, w terminie 7 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 35 Statutu.

§ 35

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej bądź należnej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 34 ust. 1 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 36

1. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu

należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

2. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszalnego, użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stanowi wartość rynkowa lokalu uzyskana w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. W przypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 37

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu uzyskanej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszalnego przez członka oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu

§ 38

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 39

Do wkładów budowlanych na lokale użytkowe i garaże użytkowane na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu mówiące o wkładach budowlanych.

DZIAŁ V. SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 40

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera:

- 1) umowę o budowę lokalu;
- 2) umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 41

1. Umowę o budowę lokalu zawiera się z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w nowych inwestycjach Spółdzielni. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto winna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa ta podlega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię na koniec kwartału kalendarzowego z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, w związku z czym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione albo niemożliwe.

§ 42

1. Umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się z członkiem:
 - 1) z którym Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została zrealizowana;
 - 2) który ubiega się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Umowę tę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przez umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawach oraz w Statucie Spółdzielni.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 43

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 79 (art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
6. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
7. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
9. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.
10. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
 12. Roszczenie, o którym mowa w ust. 11, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
 13. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

§ 44.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez

rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
4. Powyższe przepisy nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 45.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 79 .

§ 46.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 40, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 40, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o 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 pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 79 .
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 40.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w statucie.
5. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 47

W zakresie nieuregulowanym statutem do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mają zastosowanie odpowiednie postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ 2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 48

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie przysługującemu mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez niego spłat należności, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Powyższe uprawnienie Spółdzielnia może realizować do dnia 31 grudnia 2010 r.

ROZDZIAŁ 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

§ 49

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 50

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

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, chyba że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
4. 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.

§ 51

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 52

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

§ 53

W przypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 49 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 54

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

§ 55

W przypadku długotrwałych zaległości związanych z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 81 rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24.06.1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 56

1. W przypadkach, 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. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 57

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

ROZDZIAŁ 4. Prawo do lokalu użytkowego i garażu

§ 58

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 5. Zasady korzystania z lokali

§ 59

1. Członek Spółdzielni ma prawo do korzystania z lokalu w sposób ustalony w umowie, obowiązujących przepisach, w Statucie i regulaminach Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady porządku domowego oraz współzycia mieszkańców określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 1 Statutu.

§ 60

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą 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, jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 61

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu koszty otwarcia lokalu ponosi osoba korzystająca z lokalu.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu, wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw i ich wykonania,
 - 2) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu ich wskazań,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

ROZDZIAŁ 6. Skutki wygaśnięcia praw do lokali

§ 62

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lokatorskiego lub własnościowego członek bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ustępów 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu.

4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. 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.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
8. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 43 ust. 8, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
11. W przypadku, o którym mowa w § 28, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 79, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
12. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
13. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
14. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 63

1. Członek zwalnający lokal powinien przekazać go Spółdzielni w stanie nadającym się do użytkowania i o takim rozkładzie pomieszczeń, jak to wynika z dokumentacji projektowej.
2. Na wniosek kolejnego członka uzyskującego prawo do tego lokalu i na jego koszt Spółdzielnia jest zobowiązana wykonać remont mieszkania polegający na jego odnowieniu i wyposażeniu go w urządzenia techniczno-sanitarne. Odpłatność z tego tytułu określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 1 Statutu.
3. Zakres obowiązków remontowych i konserwacyjnych członka i Spółdzielni wewnątrz lokalu określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 1 Statutu.

§ 64

Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie oraz wykończenie lokali mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu. W przypadku ustania

tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniona przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

DZIAŁ VI. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 65.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 66.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 65, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 67.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 65 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 65 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 65 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 68.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 69.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 65, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 65, albo nabywcą ekspektatywy własności a spółdzielnią najpóźniej w

terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 65, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 79 statutu.

§ 70.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 71.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 72.

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 95 ust. 7 statutu stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Przepisy § 65-73 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 73.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana 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 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4., następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.

6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 albo w przypadku określonym w ust. 3:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Spółdzielnia rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

DZIAŁ VII. NAJEM LOKALI

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne oraz wynajmować lub wdzierżawiać lokale użytkowe i garaże, do których nie przysługuje prawo innych osób.
2. Zasady najmu i dzierżawy ww. lokali określają przepisy powszechnie obowiązujące.

DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Koszty i przychody Spółdzielni

§ 75

Spółdzielnia jest organizacją gospodarczą nie osiągnącą zysku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność gospodarczą bezwynikowe, na zasadzie rachunku ekonomicznego.

§ 76

1. Pożytki i inne przychody uzyskiwane z własnej działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom i Spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokalu po zakończeniu 12-miesięcznego okresu rozliczeniowego.

§ 77

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem postanowienia § 76 ust. 3 Statutu.

§ 78

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

§ 79

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowienia § 76 ust. 1 i 2 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w § 84 Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 76 ust. 1 i 2 Statutu. 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.

5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1, 2 lub 3.
6. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej.
7. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

ROZDZIAŁ 2. Opłaty za lokale

§ 80.

1. Wysokość miesięcznych opłat na lokale ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, kierując się rozdziałem kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości oraz kierując się odpowiednimi postanowieniami obowiązujących w ww. zakresie przepisów prawa. Opłaty, o których mowa w § 79 ust. 1, 2, 3 i 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 na żądanie członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
3. Zmieniając wysokość opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
 - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - 3) właścicieli lokali,w terminie co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, podając równocześnie pisemne uzasadnienie. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie opłat zależnych od Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby o których mowa w ust. 3, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 4 i 5 od obowiązku uiszczenia opłat w nowej wysokości, w przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 81

1. Członkowie wnoszą opłaty, o których mowa w poprzednim rozdziale, w formie opłat miesięcznych, do dwudziestego dnia miesiąca kalendarzowego, którego opłata dotyczy, a do ostatniego dnia miesiąca w kasie Spółdzielni. Datą wpływu opłaty jest data dokonania wpłaty w kasie Spółdzielni lub wpływu opłaty na rachunek Spółdzielni.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty miesięczne z góry w terminie do 10-go dnia miesiąca kalendarzowego, niezależnie od opłat, o których mowa w § 79 Statutu.

3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. W wyjątkowych przypadkach za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części.
4. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.

ROZDZIAŁ 3. FUNDUSZE

§ 82

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) Fundusz udziałowy;
 - 2) Fundusz zasobowy;
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 4) Fundusz wkładów zaliczkowych;
 - 5) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat członków na udziały. Fundusz ten służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy tworzy się z opłat wpisowych, umorzonych kredytów bankowych, z przeniesień równowartości finansowania środków trwałych z innych funduszy oraz z innych źródeł wynikających z ustaw.
4. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest z wpłat zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania środków z funduszy wymienionych w ust.1 określają regulaminy, o których mowa w § 6 pkt 4 Statutu.

§ 83

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Środki z tego funduszu wykorzystywane są zgodnie z planem remontów opracowanym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego

na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

3. Odpisy na fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 84

1. Spółdzielnia tworzy także fundusze celowe, których obowiązek tworzenia wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Sposób tworzenia i wykorzystania środków z tych funduszy określają właściwe ustawy.

§ 85

1. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, o ile ich tworzenie jest dozwolone przepisami prawa.
2. Sposób tworzenia i wykorzystania tych funduszy określają regulaminy, o których mowa w § 6 pkt 4 Statutu.

§ 86

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni dzieli się na fundusze Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz, kolejno z funduszu udziałowego i funduszu wkładów.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

DZIAŁ IX. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

§ 87

Spółdzielnia składa się z Biura Zarządu – centrum administracyjnego oraz z administracji sprawujących bieżącą obsługę nieruchomości.

§ 88

1. Spółdzielnia przynajmniej raz na 3 lata poddaje się lustracji. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. Jednakże w każdym czasie na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni, Zarząd występuje o przeprowadzenie lustracji całości lub części działalności, albo określonych zagadnień.
2. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub, jeśli nie jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Do uczestniczenia w lustracji uprawnieni są członkowie Rady Nadzorczej. Protokoły z przeprowadzonych lustracji przechowują: Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni.
4. Wnioski z przeprowadzonych lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
5. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji..

DZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia wspólne dla organów Spółdzielni

§ 89

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;

3) Zarząd;

§ 90

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w wyborach tajnych spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnej lub nie mający tej zdolności oraz przedstawiciele ustawowi lub opiekunowie tych osób nie mogą być wybrani do organów Spółdzielni.
3. W skład organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.

ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie

§ 91

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Decyzję w ww. sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, która określa także zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 92

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków składanych przez członków Zarządu, Rady Nadzorczej;
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu za okres sprawozdawczy;

- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionych protokołów lustracji i kontroli oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia;
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) ustalanie wysokości wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej wypłacanych w formie miesięcznego ryczału na zasadach określonych w przepisach ustawowych.

Ustala się od dnia 01 stycznia 2014 roku następującą wysokość miesięcznych ryczałtów brutto:

- a) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej, jego zastępców i Sekretarza- 305 zł,
- b) dla przewodniczących stałych komisji Rady Nadzorczej 275 zł,
- c) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 245 zł

Miesięczne ryczałty nie mogą być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę określone w odrębnych przepisach.

Jeżeli członek rady nadzorczej w danym miesiącu był nieobecny na posiedzeniu plenarnym rady i jednocześnie nie uczestniczył w posiedzeniu stałych komisji rady ryczałt za ten miesiąc mu nie przysługuje.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wymienionych w pkt a, b, c, będzie waloryzowane każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego przez GUS w Monitorze Polskim, pod warunkiem uzyskania za ubiegły rok i prognozowanego na rok przyszły dodatniego wyniku per saldo na składniku eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wraz z rozliczeniem pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, które spółdzielnia przeznaczy na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Zwaloryzowane wysokości wynagrodzeń obowiązywać będą każdorazowo od miesiąca następującego od zatwierdzenia wyników ekonomicznych będących ich podstawą.

W przypadku pogorszenia się tych wyników wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej może ulec obniżeniu.

Do dnia 31 grudnia 2013 roku członkom Rady Nadzorczej przysługują wynagrodzenia w wysokości dotychczasowej.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do sześciu miesięcy po zakończeniu poprzedniego roku obrachunkowego.
2. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie złożone w formie pisemnej, z podaniem celu jego zwołania, przez:
 - 1) Radę Nadzorczą;
 - 2) przynajmniej jedną piątą członków;
3. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia (§ 93 ust. 2) zwołuje się je w terminie sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich jego członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ust. 5. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu

wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

5. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części przez wywieszenie pisemnej informacji na wszystkich klatkach schodowych nieruchomości Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni

6. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, mają prawo zgłaszać zarząd, rada nadzorcza i członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Natomiast roczne sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni, a jeżeli sprawozdanie finansowe podlega obowiązkowi badania – także opinia wraz z raportem biegłego rewidenta, winny być wyłożone najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 93 ust. 6 statutu w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez conajmniej 10 członków

8. Członek ma prawo zgłaszania w formie pisemnej poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawki zgłoszone przez członków Spółdzielni.

§ 94.

1. Walne Zgromadzenie zaznajamia się z porządkiem obrad. Zebranie może zmienić kolejność rozpatrywania poszczególnych spraw objętych porządkiem obrad. Zebranie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne, niezależnie od liczby obecnych na nim członków
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że Ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej. Każdy z przedstawicieli bez względu na ilość udziałów ma tylko jeden głos.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwoływania członków organów Spółdzielni, odwołania członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków zarządza się głosowanie tajne, a na żądanie większości – głosowanie imienne.
5. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
8. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
11. 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.
12. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wskazany przez Radę Nadzorczą członek Prezydium Rady. Osoba ta przeprowadza także wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

2. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi jego Prezydium, składające się z Przewodniczącego, Sekretarza oraz dwóch asesorów wybranych spośród obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków.
3. Członkami Prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą być pełnomocnicy Zarządu.
4. Szczegółowe kompetencje Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz pozostałych członków Prezydium określa regulamin Walnego Zgromadzenia .
5. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą także z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni przysługuje prawo czynnego uczestniczenia w obradach przy rozpatrywaniu jego odwołania.
6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół jest jawny dla wszystkich członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat, chyba że przepisy powszechnie obowiązujące stanowią inaczej. Protokół wraz z załącznikami należy złożyć Zarządowi w terminie 7 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Zarząd oraz każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z ustawą, sprzeczności z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka.
8. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
9. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnie reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
10. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania- w ciągu

sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak, niż przed upływem roku od dnia odbycia zgromadzenia.

11. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w § 95 pkt 10 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
12. Szczegółowy tryb obradowania oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa jego regulamin.

ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza

§ 96

Organem sprawującym nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni jest Rada Nadzorcza.

§ 97

1. Rada Nadzorcza składa się od 7 do 14 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni zgłoszonych pisemnie w terminie 14 dni przed wyznaczonym dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

W/w zapis będzie obowiązywał po zakończeniu Kadencji obecnie funkcjonującej Rady Nadzorczej.

Zasady wynagradzania Rady Nadzorczej reguluje § 92 pkt 15 niniejszego Statutu.

2. Kandydatem może być każdy, kto wyrazi na to pisemną zgodę.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się po zakończeniu Walnego Zgromadzenia w dniu, na którym została ona wybrana i kończy się z chwilą zakończenia Walnego Zgromadzenia wybierającego nową Radę Nadzorczą.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

- 1) Zrzeczenia się mandatu;
 - 2) Ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) Odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat – do Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji wchodzi ten spośród członków, który w wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.
 7. Rada Nadzorcza wybiera spośród siebie przewodniczącego, dwóch zastępców i sekretarza. Prezydium Rady stanowią Przewodniczący, dwaj zastępcy, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Stałych. Zadaniem Prezydium jest koordynowanie działalności Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
 8. Rada Nadzorcza może obradować i podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy jej składu określonego w ust. 1.
 9. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 98

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych;
 - 2) Uchwalanie planów remontowych;
 - 3) Określenie zasad organizacji przetargów;
 - 4) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych a także wybieranie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jednostki organizacyjnej;

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki lustracji, kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 11) uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, jeżeli nie jest to zastrzeżone do kompetencji innych organów;
- 12) rozpatrywanie odwołań członków od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji oraz skarg na działalność Spółdzielni;
- 13) skreślony;
- 14) zawieszanie członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji lub ujawnienia istnienia zobowiązań wobec Spółdzielni w znacznej wysokości. Decyzję w zakresie uchylenia zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej w związku z naruszeniem powyższego postanowienia podejmuje najbliższe w czasie Walne;
- 15) uczestniczenie w lustracji i kontrolach Spółdzielni prowadzonych przez organy do tego powołane i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych;
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zebranie nie zostanie zwołane w warunkach określonych w niniejszym Statucie, przez Zarząd Spółdzielni;
- 17) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego;
- 18) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd kredytu lub pożyczki do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie na podstawie § 101 punkt 9) w związku z § 78 Statutu;
- 19) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza ustala liczbę Członków Zarządu oraz zwykłą większością głosów w obecności 3/4 wszystkich członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje członków Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej swe funkcje wykonują osobiście. Rada Nadzorcza i jej Prezydium oraz każdy z jej członków na podstawie posiadanego upoważnienia Rady Nadzorczej mają prawo żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Obowiązek przedstawienia przez Członka Rady Nadzorczej upoważnienia Rady Nadzorczej do kontroli dokumentów nie dotyczy wglądu w dokumenty związane z funkcjonowaniem Rady Nadzorczej.

§ 99

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Senior tj. najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej.
2. Zwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – jeden z jego zastępców.
3. Zwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane nie rzadziej niż raz na kwartał.
4. Przewodniczący Rady jest zobowiązany zwołać posiedzenie Rady na wniosek:
 - 1) co najmniej 1/3 liczby członków Rady,
 - 2) Zarządu.
5. Nadzwyczajne posiedzenie Rady zwołuje się najpóźniej w terminie 7dni licząc od daty złożenia stosownego wniosku.

§ 100

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami.
2. Rada Nadzorcza może powołać inne stale lub czasowe komisje problemowe stosownie do potrzeb spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady działania Rady określa Regulamin określony w § 6 pkt. 5.

ROZDZIAŁ 4. Zarząd

§ 101

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych innym organom Spółdzielni na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących i Statutu.

W szczególności Zarząd:

- 1) podejmuje decyzje w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni właścicieli lokali, zawiera umowy: o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali; o budowę lokalu; o ustanowienie odrębnej własności lokali, podejmuje czynności (uchwały, decyzje, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości), stwierdzające utratę, ustania oraz powstania członkostwa;
- 2) sporządza projekty planów gospodarczych i remontowych;
- 3) sporządza projekty struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 4) prowadzi gospodarkę Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe;
- 5) zabezpiecza majątek Spółdzielni;
- 6) sporządza roczne sprawozdania z działalności oraz sprawozdania finansowe i przedkłada je do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 7) składa sprawozdania ze swojej działalności pozostałym organom Spółdzielni;
- 8) zwołuje Walne Zgromadzenie;
- 9) zaciąga kredyty bankowe i inne zobowiązania do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
- 10) udziela pełnomocnictw;
- 11) ustala w formie uchwały wysokość opłat za lokale dla poszczególnych grup użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, bądź będących w jej zarządzie, na podstawie zasad określonych we właściwych ustawach i regulaminie Spółdzielni;
- 12) składa wnioski o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni w okresach prawem przepisanych;
- 13) podejmuje uchwały określające przedmiot odrębnej własności w budynkach Spółdzielni oraz rozpatruje wnioski do projektu tych uchwał;

- 14) występuje z żądaniem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, o czym stanowi art. 27 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 102

1. Zarząd składa się z 1 do 2 osób (w tym Prezesa Zarządu).
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, wybiera Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do proponowania kandydatur na członków Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
5. Powołanie i odwołanie członka Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym.

§ 103

Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu pracy. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 104

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, z których sporządza się protokół..
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd sprawuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin, o którym mowa w § 6 pkt 6 uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 105

Po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonych rodzajów lub czynności szczególnych.

§ 106

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu, bądź członek Zarządu działający wspólnie z pełnomocnikiem Zarządu. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli składa Prezes Zarządu i pełnomocnik Zarządu albo dwaj pełnomocnicy Zarządu.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu, bądź pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. Postanowienia antykonkurencyjne

§ 107

1. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie ta sama osoba. W przypadku konieczności Rada Nadzorcza może powierzyć na czas określony wykonywanie funkcji członka Zarządu jednemu ze swych członków. W takim razie członkostwo tej osoby w Radzie Nadzorczej podlega zawieszeniu na czas sprawowania funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 108

W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca pełnomocnikiem Zarządu oraz osoba pozostająca z członkiem Zarządu lub pełnomocnikiem Zarządu w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa, bądź powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.

§ 109

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności być przedsiębiorcami, uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub wykonujących roboty, bądź usługi na rzecz Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o odwołaniu, bądź o przywróceniu do pełnienia czynności zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 6. Zmiany statusu prawnego

§ 110

1. Spółdzielnia może w każdej chwili połączyć się z inną spółdzielnią mieszkaniową.
2. Podstawą połączenia są zgodne uchwały najwyższych organów spółdzielni łączących się powzięte kwalifikowaną większością 2/3 głosów .
3. Do łączenia spółdzielni stosuje się ściśle przepis ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 111

1. Spółdzielnia może w każdym czasie ulec podziałowi.
2. Podstawą podziału jest uchwała Walnego Zgromadzenia powzięta większością 2/3 głosów.

3. Do podziału spółdzielni stosuje się ściśle przepis ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 112

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji:
 - a) jeżeli liczba członków spółdzielni zmniejszy się do liczby 10 lub mniejszej,
 - b) jeżeli Walne Zgromadzenie dwukrotnie podejmie uchwałę o likwidacji kwalifikowaną większością 3/4 głosów.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia, na których zapadną zgodne uchwały o likwidacji spółdzielni muszą się odbyć w odstępie nie krótszym, niż dwa tygodnie.

§ 113

1. Likwidatorem lub likwidatorami Spółdzielni są osoby wybrane przez najwyższy organ spółdzielni.
2. Do likwidatora lub likwidatorów stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 114

1. Majątek Spółdzielni zostaje rozdysponowany i podzielony według przepisów ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Byli członkowie Spółdzielni nie biorą udziału w podziale majątku zlikwidowanej spółdzielni.

§ 115

1. Spółdzielnia przechodzi w stan upadłości na warunkach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.
2. W sprawach nieuregulowanych w ustawie Prawo spółdzielcze mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze.

ROZDZIAŁ 7. Przepisy końcowe

§ 116

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.