

Załącznik do uchwały Nr 10/2018
Walnego Zgromadzenia Członków
SM PRZEMKO w Przemkowie
z dnia 16 maja 2018

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej PRZEMKO w Przemkowie

Przemków, 16 maja 2018 r.

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE	4
Rozdział 1. Powstanie członkostwa	4
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków	6
DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI	8
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	8
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	8
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	12
Rozdział 4. Zarząd	15
Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	16
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	17
DZIAŁ V. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY	18
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	18
DZIAŁ VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	24
Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	24
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu	25
DZIAŁ VII. PRAWA DO LOKALU	26
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	29
Rozdział 3. Zamiana lokali mieszkalnych	31
Rozdział 4. Najem lokali mieszkalnych	31
Rozdział 5. Odrębna własność lokalu	31
Rozdział 6. Używanie lokali	33
DZIAŁ VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	33
DZIAŁ IX. LOKALE UŻYTKOWE	37
DZIAŁ X. USTANIE CZŁONKOSTWA	38
DZIAŁ XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	39
DZIAŁ XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	40
Rozdział 1. Fundusze własne spółdzielni i ich przeznaczenie	41
Rozdział 2. Rachunkowość spółdzielni	42
Rozdział 3. Sprawozdawczość finansowa	42
DZIAŁ XIII . POSTANOWIENIA KOŃCOWE	43

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZEMKO” w Przemkowie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Przemków.
2. Spółdzielnia działa na terenie Przemkowa, a poprzez niektóre wyodrębnione jednostki organizacyjne na terenie całego kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. -Prawo spółdzielcze zwanej dalej “prawem spółdzielczym”, oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3.

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz pozyskiwanie terenów w celu ich uzbrojenia i przeniesienia własności wyodrębnionych działek na rzecz członków podejmujących budownictwo indywidualne,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) budowanie domów mieszkalnych z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 7) nabywanie potrzebnych terenów,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte mienie jej członków na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 10) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym.
 - 11) prowadzenie w ramach spółdzielni jako osoby prawnej działalności gospodarczej bezpośrednio związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności :
 - produkcja i sprzedaż energii cieplnej,
 - dystrybucja i dostarczanie energii cieplnej do budynków spółdzielczych.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi podmiotami gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi podmiotami gospodarczymi spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy o przedmiocie administrowania budynkami.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.

Rozdział 1. Powstanie członkostwa.

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, której przysługuje:

- a/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c/ roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3[2] pkt 5 i 6 ustawy,
- d/roshczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;

2. Członkami spółdzielni są z mocy prawa oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6,
- 2/ nabycia ekspektatywy własności;
- 3/ nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, 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, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

6. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu okoliczności potwierdzających nabycie członkostwa. Zarząd spółdzielni na podstawie dostarczonych oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

7. Osoba o której mowa w ust.1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2, i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przestania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:

- 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę, siedzibę i adres
- 2/ adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3/miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,
- 4/ Pesel osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
- 5/ imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,

W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.

W razie nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 5

Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 3 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 6

1. 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.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
4. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer NIP lub PESEL, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres.
6. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
Forma przewidziana w ust. 5 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
7. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
8. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji,
10. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 7

Zarząd spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający :

- 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę ,
- 2/ adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3/ miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,
- 4/ PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
- 5/ imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
- 6/ wysokość wniesionych wkładów,
- 7/ zmiany danych określonych w pkt. 1-6,
- 8/ datę nabycia członkostwa z mocy prawa lub przyjęcia w poczet członków,
- 9/ datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania ,
- 10/ wykaz osób zadłużonych z tytułu opłat i innych zobowiązań wobec spółdzielni.

Członek spółdzielni , jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

§ 8

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

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

- 1/ czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni,
- 2/ czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
- 3/ udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4/ otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ zaznajamianie się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz uchwałami tych organów z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
- 6/ prawo do udziału w nadwyżce bilansowej i korzystania ze świadczeń określonych w statucie,
- 7/ przeglądania rejestru członków,
- 8/ zaznajamiania się z protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umownymi zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 9/ zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
- 10/ odwoływania się od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym w sposób i terminie określonym w Statucie,
- 11/ korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 12/ przyznania mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu w trybie określonym w statucie;
- 13/ korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubieganie się o przyznanie lokalu użytkowego.
- 14/ zawierania umów w sprawie przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 15/ zawierania umów w sprawach przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
- 16/ zawierania umów w sprawie budowy lokalu.
- 17/ prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi ; koszty sporządzenia odpisów tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- 18/ żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
- 19/ żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i domagania się informacji o sposobie ich realizacji ,
- 20/ świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

2. Wysokość opłaty związanej ze sporządzeniem odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 17 określa zarząd spółdzielni."

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami , o których mowa w ust. 1 pkt. 5, 8 zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni od daty zgłoszenia wniosku.

4. Zaznajamianie się, o którym mowa w ust. 3 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby 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

znaczna 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 udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 10

1. Członek obowiązany jest do :

- 1/ przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ współpracy ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3/ przestrzegania zasad używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 4/ wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego,
- 5/ uiszczania terminowo opłaty za używanie lokalu,
- 6/ zawiadamiania spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni zwłaszcza podawania adresu zamieszkania lub adresu do doręczeń; w przypadku zaniedbania tego obowiązku lub nie podjęcia awiza w terminie uznaje się, że przesyłka została doręczona skutecznie i prawidłowo,
- 7/ dbania o rozwój i dobro spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 8/ uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
- 9/ udostępnienia lokalu dla służb technicznych w celu wykonania niezbędnych przeglądów i napraw,
- 10/ podejmowania kierowanej do niego wszelkiej korespondencji ze spółdzielni;
- 11/ pokrycia kosztów powstałych na skutek zniszczenia lub dewastacji spowodowanych przez członka spółdzielni, jego rodziny, domowników,
- 12/ do ponoszenia nie zrefundowanych przez budżet państwa kosztów związanych ze scalaniem, podziałem nieruchomości oraz czynnościami związanymi z rozgraniczaniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, prac geodezyjnych,
- 13/ pokrywania wydatków związanych ze sporządzaniem dokumentacji dotyczącej ustalenia stanu prawnego gruntów i budynków,
- 14/ ponoszenia wszystkich kosztów związanych z przeniesieniem własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 15/ udostępnienia spółdzielni niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16/ udostępnienia spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego , a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania ,
- 17/ udostępnienia spółdzielni lokalu w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 18/ w przypadku, gdy lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy, udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu;
- 19/ jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, na żądanie i koszt spółdzielni przeniesienia się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym; okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy;

W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego .

2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 11

1. Organami Spółdzielni są :

- 1/ Walne Zgromadzenie
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Wybory delegatów na Zjazd Związku, w który spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali ponad 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów .

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

5. W przypadku utraty mandatu w radzie nadzorczej przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny na liście członek, który otrzymał w wyborach kolejno największą liczbę głosów. Objęcie mandatu następuje do końca trwania kadencji organu samorządowego. W przypadku nie wyrażenia zgody na objęcie mandatu, mandat obejmuje następny na liście wyborczej członek według liczby uzyskanych głosów. W razie niemożności obsadzenia wolnego mandatu w powyższym trybie należy przeprowadzić wybory uzupełniające.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział 2. Walne Zgromadzenie.

§ 12

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez prezydium Walnego Zgromadzenia, które decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach .

Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko, adres członka udzielającego pełnomocnictwa, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz powinno być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia..

Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adres w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników.

Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka – osobę prawną.

4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni przez zarząd goście to jest między innymi osoby pełniące funkcje obsługi prawnej, technicznej i merytorycznej. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

6. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustala zasady zaliczania członków zamieszkałych w danej nieruchomości do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 13

Członek spółdzielni z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 14.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,

2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

7/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,

9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od Uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,

10/ uchwalanie zmian Statutu,

11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,

14/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

15/ podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ,

16/ uchylenie uchwał Rady Nadzorczej sprzecznych ze Statutem, prawem spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,

2. Postanowienia ust. 1 pkt.6 nie stosuje się w przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali.

§ 15.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Walne Zgromadzenie Zarząd może zwołać z ważnych powodów w każdym czasie z zachowaniem obowiązującego trybu i terminu zwoływania Walnego Zgromadzenia.

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

1/ Rady Nadzorczej,

2/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni,

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, punktów porządku obrad wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem obrad.

5. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia przez podmioty do tego uprawnione, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 16.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibie spółdzielni.

Członków posiadających prawo do lokalu użytkowego zawiadamia się pisemnie listem zwykłym.

W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów do Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków oraz inne materiały i dokumenty objęte porządkiem obrad powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

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

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków spółdzielni.

§ 17.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw bądź odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia.

Może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

2. Uchwały w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej zapadają zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, w których ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.

5. Uchwała w sprawie zmian Statutu zapada większością 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania.

6. Uchwała o likwidacji Spółdzielni zapada większością 3/4 głosów obecnych w chwili głosowania i winna być podjęta na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

7. Uchwały dotyczące łączenia, połączenia z inną spółdzielnią i odwołania członka Zarządu, któremu Zebranie nie udzieliło absolutorium podejmowane są większością 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania.
8. Spółdzielnia może się podzielić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów albo odwołania członków rady nadzorczej lub gdy głosowania tajnego wymaga ustawa względnie statut spółdzielni. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad. Wniosek w tej sprawie winien być przegłosowany na Walnym Zgromadzeniu.
10. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.

§ 18

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawa jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnia reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinni być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6 , jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź stwierdzające jej nieważność ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie otwiera członek zarządu spółdzielni.
Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - przewodniczący zebrania
 - zastępca
 - sekretarzTak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. Obecni na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni wybierają ze swego grona:
 - 1/ 3 - osobową komisję mandatowo-skrutacyjną
 - 2/ 3 - osobową komisję uchwał i wniosków
 - 3/ inne komisje w zależności od potrzeb
3. Powołane komisje sporządzają protokoły ze swojej działalności, które są przedkładane do podpisu przewodniczącemu i sekretarzowi.
4. Po przedstawieniu spraw ujętych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu członkom w kolejności zgłaszania się.
5. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

6. Przewodniczący komisji uchwał i wniosków podaje do wiadomości członków treść podjętych wniosków i projekty uchwał, które poddane są pod głosowanie jawne.

7. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia. Regulamin określa również, w jakiej sytuacji przewodniczący zebrania może udzielić głosu członkowi nie będącemu przedstawicielem uczestniczącemu w zebraniu oraz tryb postępowania w przypadku gdy zachowanie członka uczestniczącego w zebraniu uniemożliwia prowadzenie obrad.

§ 20

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

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z Walnego Zgromadzenia, Zarząd spółdzielni przechowuje zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami w zakresie przechowywania materiałów archiwalnych i dokumentacji nie archiwalnej.

4. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podawane są do wiadomości członków poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni chyba, że uchwała dotyczy członka osobiście.

Rozdział 3. Rada Nadzorcza.

§ 21

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 22

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni.

3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

4. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.

5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa jednoznaczne oświadczenie dotyczące spełniania warunków określonych w art. 56 i 57 ustawy.

6. Kadencja Rady trwa 3 lata i rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyborów Rady a kończy się w pierwszym dniu po odbytych Walnym Zgromadzeniu zwołanym w trzecim roku kadencji, na którym dokonano nowych wyborów do Rady Nadzorczej.

7. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Dwie kolejne kadencje liczą się od dnia 31.07.2007 roku tj. od daty wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 124 z 2007 poz. 873). Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie ostatnie kolejne kadencje.

8. Członek Spółdzielni zamierzający kandydować do Rady Nadzorczej powinien zgłosić swoją kandydaturę w biurze spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia ze wskazaniem imienia i nazwiska, adresu zamieszkania i numeru Pesel. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie kandydata o spełnieniu wymogów formalnych oraz jego pisemną zgodę na kandydowanie.

Zgłoszenia kandydata do Rady mogą dokonać pisemnie inni członkowie spółdzielni, wskazując swoje dane osobowe oraz załączając do zgłoszenia oświadczenie kandydata o spełnieniu wymogów formalnych oraz jego pisemną zgodę na kandydowanie.

9. Zgłoszenie kandydata musi być dostarczone do biura spółdzielni na co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia po tym terminie będą nieważne.

10. Zarząd spółdzielni po sprawdzeniu pod względem formalno- prawnym zgłoszeń kandydatów sporządza w porządku alfabetycznym listę osób zgłoszonych do Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie .

Lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu .

11. Kandydaci, którzy nie zostaną zgłoszeni w trybie określonym w ust.8-9, nie mogą być umieszczeni na liście osób kandydujących.

12. Wybory przeprowadza komisja mandatowo- skrutacyjna wybrana na Walnym Zgromadzeniu

13. Szczegółowe zasady głosowania w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej oraz wzór oświadczenia kandydata określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w spółdzielni,
- 4/ podjęcia pracy w spółdzielni.

2. Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 rok o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z póź. zm.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. W miesiącach, których nie odbywają się posiedzenia lub członek w nich nie uczestniczy wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 24

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów innej działalności,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności :
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków oraz przyznanie premii dla członków Zarządu,
 - d/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - e/ uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej spółdzielni oraz regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi wykonywane na rzecz spółdzielni
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie ustalania wartości środków trwałych, których nabycie lub zbycie przez Zarząd wymaga zgody Rady Nadzorczej,
- 6/ zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10/ uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 11/ uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów ,

- 12/ uchwalenie zasad rozliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 13/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 14/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i członka zarządu,
 - 15/ rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
 - 16/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie § 15 ust.5,
 - 17/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów ciepła
 - 18/ uchwalenie regulaminu przyjmowania w poczet członków i gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz innych regulaminów jeśli statutu tak stanowi,
 - 19/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 20/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 21/ podejmowanie uchwał w sprawie funduszy innych niż wymienione w § 125 ust. 1 i 2 ,
 - 22/ ustalanie zasad spisywania w straty należności Spółdzielni, odraczania terminów ich płatności i rozkładanie spłaty na raty oraz podejmowanie uchwał o spisaniu w straty kwot przekraczających uprawnienia Zarządu w tym zakresie,
 - 23/ uchwalanie regulaminów używania domów oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 24/ uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 25/ typowanie, powoływanie i odwoływanie przedstawicieli spółdzielni do organów spółek prawa handlowego, w których spółdzielnia posiada udziały,
 - 26/ podejmowanie uchwał dotyczących wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
 - 27/ uchwalanie szczegółowych zasad umieszczania osób zadłużonych w rejestrze członków
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności.

§ 25

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 26

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Rady uczestniczą z głosem doradczym członkowie zarządu oraz mogą uczestniczyć inni zaproszeni goście.

§ 27.

Członek Rady Nadzorczej może być zawieszony w czynnościach przez Radę w przypadkach określonych ustawą lub statutem.

§ 28.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 29.

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

Rozdział 4. Zarząd.

§ 30.

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i członka zarządu. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. Co najmniej jeden członek zarządu winien posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości.
2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza.
3. W przypadku, gdy członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne, członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu podając na piśmie przyczynę odwołania wraz z uzasadnieniem. Odwołanie członków Zarządu wymaga większości 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej. Uchwała w sprawie odwołania jest podejmowana w głosowaniu tajnym.
5. Walne Zgromadzenia może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień Statutu wybiera członków Zarządu. Walne Zgromadzenia jest obowiązane pisemnie uzasadnić swoją decyzję.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy i ustala wynagrodzenie we wszystkich składnikach.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 31.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i oddawania w najem lokali mieszkalnych
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów innej działalności,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10/ odwoływanie się od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - 11/ zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych ze Statutem, Prawem Spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,
 - 12/ typowanie kandydatów do Rady Nadzorczej spółek prawa handlowego, w których Spółdzielnia posiada udziały.
 - 13/ podejmowanie decyzji w sprawach przyznania lokali użytkowych i garaży, wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów,
 - 14/ podejmowanie decyzji w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności,
 - 15/ podejmowanie decyzji w sprawie skreślenia z rejestru członków spółdzielni,
 - 16/ ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie usług wyceny uprawnionym rzeczoznawcom,
 - 17/ podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podejmowanie czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,
 - 18/ podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem o zmianę okresu użytkowania wieczystego,
 - 19/ określanie przedmiotu odrębnej własności lokali,

20/ określenie i przyznanie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych itp. wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie opłat za prawo służebności.

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

§ 32.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach . W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

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

§ 33.

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

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

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

§ 34.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 35.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków zarządu.

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

§ 36.

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

2. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

3. Członek Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji określony w ust.1 może być przez Radę zawieszony w pełnieniu czynności.

4. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej przedkłada się do wiadomości Walnego Zgromadzenia , które dokonało wyboru zawieszzonego członka i które na posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź też o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

5. Zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia bez konieczności zwoływania dodatkowego Walnego Zgromadzenia.

§ 37.

1. Zajmowanie się interesami konkurencyjnymi oznacza prowadzenie interesów, które są przedmiotem działalności gospodarczej Spółdzielni /interesów takiego samego rodzaju/.

2. Interesem konkurencyjnym zajmuje się nie tylko ten, kto we własnym imieniu i na własny rachunek prowadzi działalność gospodarczą tego samego rodzaju, co działalność Spółdzielni, ale

także ten, kto taką samą działalność prowadzi za pośrednictwem innej osoby, doradza osobie prowadzącej interesy konkurencyjne, albo zawiera z nią umowy, które mogą niekorzystnie oddziaływać na działalność gospodarczą Spółdzielni.

3. Zakaz przewidziany w § 36 ust.1 Statutu obejmuje również inne osoby pełniące kierownicze funkcje w Spółdzielni, mianowicie kierownika bieżącej działalności gospodarczej i jego zastępcę oraz głównego księgowego.

§ 38.

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:

- 1/ osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2/ pełnomocnicy Zarządu,
- 3/ osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
- 4/ pracownicy spółdzielni

§ 39.

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

2. Członek organu spółdzielni lub likwidator ponoszą odpowiedzialność karną w trybie i na zasadach szczegółowo określonych w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze .

§ 40.

Członkowie Zarządu, pełnomocnicy, prokurenci, syndyci albo likwidatorzy ponoszą dodatkowo odpowiedzialność karną o której mowa w art. 27²-27⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 41.

Od uchwał organów spółdzielni w sprawach między członkiem a spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie.

1. Wnioski członków skierowane do zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a spółdzielnią zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwały rady nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

4. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia na trzy tygodnie przed tym terminem.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia, zarząd zawiadamia członków na piśmie w terminie 14 dni od daty powzięcia uchwały i doręcza odpis uchwały wraz z uzasadnieniem na adres wskazany w odwołaniu. Zawiadomienie winno zawierać informacje o sposobie i trybie zaskarżenia uchwały do sądu.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym 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.
8. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
9. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ V. WPISOWE , UDZIAŁY , WKŁADY.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 42.

1. Członek spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 09.09.2017r, to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu był członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginalnych dokumentów stanowiących stwierdzenie nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust.2 i 3 następuje po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi .
6. Podstawą ustalenia wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Koszty wyceny i sporządzenia operatu ponosi członek spółdzielni lub osoba uprawniona.
7. Szczegółowe zasady wnoszenia wkładów i rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Rada Nadzorcza w drodze Regulaminu.

§ 43.

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 , zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 44.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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 ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

W wyjątkowych przypadkach Zarząd spółdzielni może wyrazić zgodę na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w formie ratalnej.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego dla mieszkań wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ustala w drodze uchwały Rada Nadzorcza.

3. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego 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.

4. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

5. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz warunki spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i uzupełnienia wkładu mieszkaniowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Wartość rynkowa lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest wartością określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

§ 45.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali 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.

2. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez spółdzielnię z członkami.

3. Spółdzielnia w umowach zawieranych z członkami o budowę lokali określa wstępną wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 46

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku :

- 1/ śmierci osoby, której przysługuje prawo, chyba , że prawo przysługuje małżonkom,
- 2/ orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa,

2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku :

- 1/ zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2/ rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
- 3/ niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym

3. 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 , 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.

4. 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.

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

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 7, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z postanowieniami statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w art. 2 ust. 5 ustawy spółdzielnia, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
8. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
9. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
10. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokali, 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. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
12. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
13. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także:
 - 1) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - 2) koszty związane z ogłoszeniem przetargu,
 - 3) należne opłaty wraz z odsetkami za okres eksploatacji i utrzymania lokalu,
 - 4) koszty odnowienia lokalu przez spółdzielnię w związku z przekazaniem do dyspozycji spółdzielni lokalu nieodnowionego,
 - 6) należne opłaty za okres od daty przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni do dnia rozstrzygnięcia przetargowego, jeżeli należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię,
 - 7) koszty postępowania egzekucyjnego,
 - 8) wszelkie koszty poniesione przez spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej, a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu lub długu.
14. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 12, jest opróżnienie lokalu.

§ 47.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej 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,
2. W przypadku, a którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego lub 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 nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek 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. 1 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.
5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust.1.

§ 48.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 49.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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 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 art. 4 ust. 1 ustawy.
6. Osoba, o której mowa w ust. 4, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.
7. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 4, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy.
8. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 4, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie

umowy.

§ 50.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, zaległych opłat wraz z odsetkami a także :

- 1) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- 2) koszty związane z ogłoszeniem przetargu,
- 3) należne opłaty wraz z odsetkami za okres eksploatacji i utrzymania lokalu,
- 4) koszty odnowienia lokalu przez spółdzielnię w związku z przekazaniem do dyspozycji spółdzielni lokalu nieodnowionego,
- 6) należne opłaty za okres od daty przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni do dnia rozstrzygnięcia przetargowego, jeżeli należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię,
- 7) koszty postępowania egzekucyjnego,
- 8) wszelkie koszty poniesione przez spółdzielnię na rzecz firmy windykacyjnej, a dotyczące wykonanych czynności związanych z odzyskaniem lokalu lub długu.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

4. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni.

5. W razie 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, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową – również gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych małżonka,
- nabywca – za zgodą spółdzielni – przejmie na siebie obowiązek spłaty nie uiszczonych rat.

§ 51.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 52.

Z wkładu mieszkaniowego oraz wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, koszty ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lokalu, koszty przeprowadzenia postępowania przetargowego oraz koszty eksploatacji i utrzymania lokalu do czasu rozstrzygnięcia przetargu.

§ 53.

Roszczenia o wypłatę udziałów i zwrot wkładów przedawniają się z upływem lat 3.

§ 54.

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład

mieszkańcy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

4. Jeżeli 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. Jeżeli 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 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu .

§ 55.

Jeżeli 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 nie wniesioną część w wysokości wyliczonej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 54 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 56.

1. W razie 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 według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

2. Jeżeli 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. Jeżeli 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 ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do postanowień ust.4.

4. Jeżeli 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 wyliczonej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 57.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art.3 ustawy.

Dział VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI .

Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 58.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

2. Umowa przeniesienia własności lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzedni prawni.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sadowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 rok o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

6. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokalu powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokalu. Osoba, na rzecz której ma nastąpić ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności zobowiązana jest do pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej. W szczególności koszty te dotyczą: odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wypisu i wrysu z rejestru gruntów, wypisu z ewidencji budynków. Wysokość opłaty określa Zarząd Spółdzielni.

7. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 58, jeżeli brak jest osób uprawnionych o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 59.

1. W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

2. Wpłatę, o której mowa w § 58 ust. 1 pkt. 2, wyliczoną przez spółdzielnię członek obowiązany jest dokonać w spółdzielni w terminie 30 dni, od dnia podjęcia przez Zarząd stosownej uchwały i pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

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

§ 60.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu nie podlega przeniesieniu w odrębną własność na inne osoby.
2. Niedopuszczalne jest przenoszenie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu.

§ 61.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 98 .
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 98 .
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokalu powinny być rozliczane na członków wnoszących przeniesienie na nich własności lokalu. Osoba, na rzecz której ma nastąpić ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności zobowiązana jest do pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej. W szczególności koszty te dotyczą: odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wypisu i wyciągu z rejestru gruntów, wypisu z ewidencji budynków. Wysokość opłaty określa Zarząd Spółdzielni.
7. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 2, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z postanowieniami ust. 4 i 5.
8. 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 do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

10. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ ustawy, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziałów w spółdzielni w formie własności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dział VII. PRAWA DO LOKALU

§ 62

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może :

- 1/ ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2/ ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3/ wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

2. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło, spółdzielnia może przeznaczyć:

- 1/ do sprzedaży w drodze przetargu na zawarcie umowy ustanowienie odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia osób bliskich,
- 2/ do ponownego zasiedlenia na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

3. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, będący własnością spółdzielni, spółdzielnia może przeznaczyć:

- 1/ do sprzedaży w drodze przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 2/ do ponownego zasiedlenia na warunkach najmu.

Decyzję o przeznaczeniu lokalu podejmuje Zarząd spółdzielni.

§ 63

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, zajmowany dotychczas na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. W przypadku podjęcia decyzji o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży w drodze przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu zawiadomienie o przetargu spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości poprzez publikację ogłoszenia na stronie internetowej spółdzielni, w prasie lokalnej oraz wywieszenie ogłoszenia w gablocie budynku siedziby spółdzielni.

3. Ogłoszony przez spółdzielnię przetarg może mieć formę:

- 1/ ustnego przetargu nieograniczonego / licytacji /,
- 2/ przetargu na wybór pisemnej oferty z jednorazową wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu,
- 3/ przetargu na wybór pisemnej oferty z ratalną wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu.

4. Wartość rynkowa lokalu w postępowaniu przetargowym określona jest przez rzeczoznawcę majątkowego. Zarząd spółdzielni jest upoważniony do określenia ceny wywoławczej w oparciu o

wartość rynkową określoną przez rzeczoznawcę.

§ 64

1. Szczegółowe warunki dysponowania przez spółdzielnię odzyskanymi lokalami, zasady wyboru ofert oraz organizowania i przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 65

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego można ustanawiać w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni, w szczególności:

- 1) do lokali w budynkach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 2) w razie realizacji roszczeń wynikających z art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 16¹ ustawy przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu,
- 4) w przypadku zamiany lokali mieszkalnych, z których przynajmniej jeden zajmowany był na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 66

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

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

6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu .

§ 67

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez

- wniesienie wkładu mieszkaniowego 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 lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię rozkład i położenie,
 - 5/ określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
 - 6/ przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
 - 7/ inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione .
4. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 68

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie , o którym mowa w ust. 1, 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.

§ 69

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojemu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności lokalu zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.
4. Spadkobiercy mają roszczenie do spółdzielni o wypłatę wkładu mieszkaniowego po przekazaniu opróżnionego mieszkania do dyspozycji spółdzielni.

§ 70

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania lokalu w stanie wolnym do dyspozycji spółdzielni przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia ogłasza po upływie rocznego terminu od daty wygaśnięcia prawa.
2. Spółdzielnia może ogłosić przetarg, przed upływem terminu określonego w ust. 1, jeżeli członek występujący ze Spółdzielni lub osoba uprawniona do zdania lokalu po byłym członku złoży oświadczenie o braku osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 71

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

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

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .

§ 72

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 do wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy , wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru o którym mowa w zdaniu trzecim , osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 73.

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.

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 nieważne.

§ 74.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste .

§ 75.

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

§ 76.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w

tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 77.

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.

§ 78.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat powyżej 6 miesięcy, o których mowa w art. 4 ust.1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 79

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

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 80

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

Rozdział 3. Zamiana lokali mieszkalnych.

§ 81.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności spółdzielni, w szczególności:

- 1) członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
- 2) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z członkiem, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 3) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego dysponenta lub posiadającą prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

2. Zamiana mieszkania między członkiem spółdzielni a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.

§ 82.

W przypadku spółdzielczej zamiany mieszkań członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania zamiennego (zajmowanego dotychczas przez partnera zamiany) powinien wnieść wkład

mieszkańcy w kwocie należnej dotychczasowemu użytkownikowi lokalu. Ewentualne rozliczenie różnic w kwotach wkładów pozostaje do indywidualnych rozliczeń między partnerami zamiany.

Rozdział 4. Najem lokali mieszkalnych.

§ 83.

1. Spółdzielnia może przekazać lokal mieszkalny w najem osobie fizycznej lub prawnej.
2. Najemcy lokalu stanowiącego własność spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.
3. Lokal mieszkalny może być oddany w najem:
 - 1) osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego mieszkania i jest przesiedlana dobrowolnie lub przymusowo do lokalu o mniejszym metrażu,
 - 2) osobie zajmującej lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, która wywiązała się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, nie spełnia warunków do przyjęcia w poczet członków a powierzchnia zajmowanego lokalu i stan osobowy rodziny uniemożliwia przesiedlenie do mieszkania mniejszego,
 - 3) osobie fizycznej lub prawnej po wyczerpaniu wszystkich możliwości zagospodarowania mieszkania na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
 - 4) Osobie fizycznej lub prawnej na zasadach przewidzianych w kodeksie cywilnym.
4. Warunki najmu lokali mieszkalnych będą określone w umowach najmu.
5. W przypadku zawarcia umowy najmu najemca wpłaca kaucję na warunkach i w wysokości określonej w tej umowie.

Rozdział 5. Odrębna własność lokalu.

§ 84.

Odrębna własność lokalu powstaje w drodze:

1. zawarcia umowy o budowę lokalu w ramach nowej inwestycji,
2. zawarcia umowy przeniesienia przez spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego prawa własności lokalu mieszkalnego,
3. zawarcia umowy przeniesienia przez spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego prawa własności lokalu mieszkalnego,
4. zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z nabywcą lokalu wyłonionym w drodze przetargu ogłoszonego przez Spółdzielnię.

§ 85

1. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Osoba prawna może ubiegać się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu po wyczerpaniu ofert przedstawianych osobom fizycznym.
4. Przedmiotem przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mogą być lokale nie opróżnione przez dłużników, wobec których zostały orzeczone prawomocne wyroki eksmisyjne, a nabywca lokalu złoży oświadczenie o przejęciu na siebie praw i obowiązków wynikających z zasądzonych wyroków eksmisyjnych.

§ 86

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności i wymaga wpisu do księgi wieczystej.

2. Odrębna własność lokalu powstaje dopiero po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.

§ 87

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/ inne postanowienia uzgodnione przez strony.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie 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.

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

§ 88

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art.18 ust. 1 ustawy, 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.

§ 89

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy, 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 inaczej.

§ 90

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 91

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarte 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.

§ 92

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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

§ 93

Postanowienia § 84 do § 92 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

Rozdział 6. Używanie lokali.

§ 94.

1. Uzyskany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.

2. Członek albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może bez zgody spółdzielni wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość zajmowanego lokalu. Zgoda spółdzielni jest wymagana gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie było by związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

§ 95.

Osoby fizyczne lub prawne, które bez zgody Spółdzielni zmienią sposób użytkowania lub dokonają zmian w układzie funkcjonalnym zajmowanego lokalu, ponoszą odpowiedzialność administracyjną przewidzianą w przepisach prawa budowlanego.

§ 96.

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 97.

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji

nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, ścieków i nieczystości stałych oraz koszty działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy, część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Rada Nadzorcza może ustalić w drodze regulaminów lub uchwały pobieranie innych indywidualnych opłat od członków za czynności związane z działalnością Spółdzielni i obsługą członków.

2. Ponadto członkowie, którym przysługują lokatorskie prawa do lokalu uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań.

Wartość spłaconego kredytu inwestycyjnego odnosi się na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

3. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1 i 2 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku w skali osiedla.

Jednostką rozliczeniową ponoszonych kosztów w przypadku braku urządzeń pomiarowych lub innych technik ewidencji stanowi 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania lub ilość osób zamieszkałych w zależności od decyzji Rady Nadzorczej. Za powierzchnię użytkową mieszkania przyjmuje się powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) na wszystkich kondygnacjach. Składa się ona z powierzchni podstawowej i pomocniczej. Powierzchnia użytkowa mieszkania określana jest na podstawie Polskiej Normy PN-70/B-02365.

Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

5. 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 .

6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

7. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

8. Przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

9. Wysokość opłat za lokale użytkowe oraz zasady użytkowania tych lokali określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 98.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani

uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.”

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, których mowa w ust. 1,2,3 i 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

8. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,

2/ ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

9. Za opłaty o których mowa w ust. 1-3 i 5 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni albo osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali odpowiadają:

1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,

2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej –

ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali .

12. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa rada nadzorcza .

13. Koszty dostawy do budynku energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia nieczystości ciekłych rozliczane są na podstawie odpowiednich regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

14. Przez opłaty niezależne od spółdzielni rozumie się opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, wywozu nieczystości stałych a także podatki i opłaty lokalne.

§ 99.

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, ustalania wysokości opłat za lokale oraz obowiązki członków spółdzielni w zakresie napraw lokali, rozliczeń związanych ze zwalnianiem lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

2. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali .

3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych .

4. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu .

5. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu .

§ 100

1. Opłaty o których mowa w § 97 ust. 1 i 2 i § 98 powinny być uiszczane za dany miesiąc do ostatniego dnia miesiąca, natomiast opłaty za wodę i inne świadczone usługi w terminach określonych w indywidualnych rachunkach.

Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem oddania członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu administracji osiedla.

Jeżeli należna do zwrotu członkowi lub osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu zostanie ustalona w drodze przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię to obowiązek uiszczenia opłat ustaje z dniem rozstrzygnięcia przetargu ,a na nabywcę obowiązek ten przechodzi od następnego dnia po rozstrzygnięciu przetargu.

W przypadku przekazania lokalu nie odnowionego obowiązek uiszczenia opłaty za mieszkanie ustaje z dniem zakończenia remontu, jednak nie dłużej niż z upływem 30 dni od przekazania lokalu.

3. Spółdzielnia od nie wpłaconych w terminie należności nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. W indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o umorzeniu części odsetek. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek spółdzielni. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu. Szczegółowe warunki i zasady umarzania odsetek określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

4. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni należy zawiadomić osoby, o których mowa w art.4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

6. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

7. Postanowienia ust. 4 i 5 nie mają zastosowania do zmian wysokości raty kredytowej.

8. Opłaty, o których mowa w § 98 ust. 1-3 i 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

DZIAŁ IX. LOKALE UŻYTKOWE.

§ 101

W spółdzielni występują następujące tytuły prawne do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych:

1. własnościowe prawo do lokalu,
2. najem lokalu,
3. prawo odrębnej własności lokalu.

§ 102

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

§ 103

Członek spółdzielni, albo osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może swobodnie rozporządzać tym prawem na rzecz dowolnie wybranej osoby.

§ 104

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

§ 105

Prawo odrębnej własności lokalu użytkowego można ustanowić:

1. w drodze umowy,
2. w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości,
3. w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

§ 106

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 107

Ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

§ 108

Członek spółdzielni może zbyć ekspektatywę odrębnej własności lokalu użytkowego. Umowa zbycia

winna być zawarta w formie aktu notarialnego. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 109

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, lokal należy opróżnić w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 110

W okresie zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, spółdzielnia przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Odszkodowanie powinno uwzględniać straty poniesione przez spółdzielnię powstałe na skutek niemożności zadysponowania lokalem.

§ 111

1. Członek albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może bez zgody spółdzielni wynająć ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2. Zmiana przeznaczenia (rodzaju działalności) lokalu lub jego części wymaga uprzedniej zgody spółdzielni .

§ 112

Warunki umowy najmu lokalu użytkowego najemca negocjuje z Zarządem spółdzielni.

§ 113.

O przeznaczeniu odzyskiwanego przez spółdzielnię lokalu użytkowego decyduje Rada Nadzorcza.

§ 114

Szczegółowe zasady użytkowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorcą.

Dział X. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 115

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku :

- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3/ zbycia 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

§ 116

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 117

Na wyraźny wniosek członka występującego ze spółdzielni, umotywowany szczególnymi

okolicznościami, Zarząd może przyjąć oświadczenie o wystąpieniu ze spółdzielni ze skutkiem natychmiastowym.

§ 118

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku określonym w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 119

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 120

1. Zarząd spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu jej członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 121

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

DZIAŁ XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 122

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercy zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających spółdzielni:
 - 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego,
 - 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu - zwrot udziału oraz wartości rynkowej tego prawa do lokalu
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

§ 123

Rozliczenie z byłym członkiem, osobami uprawnionymi lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa / wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu lub z wartości rynkowej ustalonej w drodze przetargu,
- 3/ z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni lub z wartości rynkowej ustalonej w drodze przetargu
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 124

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercy zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej - powinna być dokonana:

1/ z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdanie finansowego przez Walne Zgromadzenie,

2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek spółdzielni wartości lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu mieszkaniowego przez spadkobierców.

3/ z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek spółdzielni wartości lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu mieszkaniowego przez spadkobierców.

4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionej w ust. 1 pkt. 2-3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie .

4. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy .

5. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię z nową osobą umowy o budowę danego lokalu .

DZIAŁ XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 125

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielną działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

2. Działalność finansowa spółdzielni określona jest w:

- 1) ustawie z dnia 16.09.1982r. - prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- 2) ustawie z dnia 15.12.2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) ustawie z dnia 29.09.1994r. - o rachunkowości z późniejszymi zmianami,
- 4) ustawie z dnia 19.11.1999r. - prawo działalności gospodarczej,
- 5) ustawach podatkowych,
- 6) ustawach o ubezpieczeniach społecznych,
- 7) statucie i regulaminach wewnętrznych.

3. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi (dotacje, darowizny).

4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów ekonomiczno - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

5. Spółdzielnia rozlicza:

- 1) różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania a przychodami z opłat w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi – bezwynikowo, co oznacza że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w roku następnym;

- 2) dochody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – po opodatkowaniu, na cele związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi lub inne cele statutowe w tym zasilenie funduszu zasobowego.

Rozdział 1. Fundusze własne spółdzielni i ich przeznaczenie.

§ 126

Na fundusze spółdzielni składają się fundusze podstawowe i fundusze celowe.

1. Fundusze podstawowe.

1) Fundusz zasobowy powstaje z nadwyżki bilansowej osiągniętej z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w postaci zysku pozostającego po opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Stanowi on własność ogólnie spółdzielczą, jest zasadniczym źródłem finansowania działalności gospodarczej spółdzielni.

2) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych - tworzony jest z wpłat gotówkowych bądź też z równowartości pieniężnej wniesionych materiałów lub pracy własnej przez członków.

Środki tego funduszu przeznaczone są na finansowanie budowy lokali mieszkalnych.

3) Fundusz udziałowy - spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017r.

2. Fundusze celowe.

1) Fundusz na remonty - przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, w którym wyodrębnia się dwa fundusze:

a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości

b) fundusz remontowy ogólnie spółdzielczy ; odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi; obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali

c) finansowanie remontów w częściach wspólnych jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynków, wymiana instalacji itp.)

2) Fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.

3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorczą w drodze uchwały. Ponadto inne fundusze mogą być tworzone na stałe lub okresowo na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w niniejszym rozdziale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

5. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- 1/ funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego,
- 2/ funduszu remontowego

6. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe spółdzielni a decyzje o jej przeznaczeniu podejmuje Walne Zgromadzenie.

7. Roszczenia byłego członka spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości spółdzielni, a zaspokajalne według zasad i reguł obowiązujących przy postępowaniu likwidacyjnym i upadłościowym.

Rozdział 2. Rachunkowość spółdzielni .

§ 127

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia rachunkowości zgodnie z unormowaniami wynikającymi z ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych.
2. Rachunkowość spółdzielni obejmuje:
 - 1) przyjęte zasady rachunkowości,
 - 2) prowadzenie na podstawie dowodów księgowych w porządku chronologicznym i systematycznym zapisów zdarzeń w księgach rachunkowych,
 - 3) okresowe ustalanie i sprawdzanie drogą inwentaryzacji rzeczywistego stanu aktywów i pasywów,
 - 4) wycenę aktywów i pasywów oraz ustalanie wyniku finansowego,
 - 5) sporządzanie sprawozdań finansowych,
 - 6) gromadzenie, przechowywanie dowodów księgowych oraz innej dokumentacji,
 - 7) poddanie badaniu i ogłoszenie sprawozdań finansowych.
3. Zasady prowadzenia rachunkowości spółdzielni określa w Zakładowym Planie Kont, który zawiera:
 - 1) wykaz kont syntetycznych
 - 2) wykaz kont analitycznych
 - 3) opis zasad funkcjonowania kont
 - 4) zasady wyceny majątku
 - 5) zasady ewidencji i kalkulacji kosztów.
4. Rokiem obrotowym w spółdzielni jest rok kalendarzowy.

Rozdział 3. Sprawozdawczość finansowa.

§ 128

1. Spółdzielnia sporządza na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej okresową sprawozdawczość finansową, określoną rozporządzeniem Prezesa GUS na wzorach i w terminach podanych w Dzienniku Urzędowym GUS.
2. Po zakończeniu okresu obrachunkowego spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, na które składa się:
 - bilans,
 - rachunek zysków i strat,
 - sprawozdanie z działalności spółdzielni,
 - inne, wynikające z obowiązujących przepisów.
3. Badaniu i ogłoszeniu sprawozdania finansowego podlega Spółdzielnia, jeżeli w roku poprzedzającym osiągnęła lub przekroczyła granicę dwóch z trzech następujących wielkości:
 - a/ średnioroczne zatrudnienie - 50 osób
 - b/ suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego - równowartość w walucie polskiej 2.500.000 euro,
 - c/ przychód netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy - równowartość w walucie polskiej 5.000.000 euro..
4. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadza biegły rewident spełniający warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o tym sprawozdaniu.

W przypadku nie spełnienia przez Spółdzielnię warunków określonych w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, sprawozdanie może być zbadane przez uprawnionego do tych czynności lustratora, albo przez komisję rewizyjną rady nadzorczej.

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego na wniosek zarządu dokonuje rada nadzorcza.
5. Wyniki badania sprawozdania finansowego określone w opinii i raporcie biegły rewident omawia z Zarządem Spółdzielni z udziałem przedstawicieli Rady Nadzorczej.

W przypadku odstąpienia od badania sprawozdania finansowego, sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych dokonuje Komisja Rewizyjna, która przedstawia protokół do zatwierdzenia w formie uchwały Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Następnie Rada Spółdzielni przedkłada sprawozdanie finansowe do zatwierdzenia Walnego Zgromadzenia.

Zatwierdzony sprawozdanie finansowe jest podstawą do otwarcia ksiąg rachunkowych na rok następny.

6. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

7. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów w spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

8. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 liczby członków.

9. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający lustrację Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

10. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację, oraz Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

11. Zarząd jest obowiązany na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

DZIAŁ XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .

§ 129

1. Nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje Minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w trybie i na zasadach określonych ustawą – Prawo spółdzielcze.

2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię Minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

§ 130

Podział, łączenie, likwidacja i upadłość spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo spółdzielcze oraz w innych obligatoryjnych przepisach prawa.

§ 131

W sprawach nieunormowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustaw:

- prawo spółdzielcze,
- o spółdzielniach mieszkaniowych,
- o własności lokali,
- oraz obligatoryjne przepisy innych ustaw.

§ 132

Zmieniona treść statutu została uchwalona uchwałą Nr 10/2018 z dnia 16.05.2018r. przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Przemko" w Przemkowie.

Treść niniejszego statutu zastąpi dotychczasową treść statutu i będzie obowiązywała od dnia ujawnienia przez Sąd Rejestrowy zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Stefania Szczupak

Marek Cieślak

Statut przyjęty przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem z dnia 30.07.2018 r. sygnatura akt WR.IX NS-REJ.KRS/14113/18/941.