

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej

„L O K U M”

-tekst jednolity z dnia 14.05.2024 r.-

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	4
2.1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....	4
2.2 TRYB I ZASADY POWSTANIA CZŁONKOSTWA I PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.....	6
2.3 WPISOWE I UDZIAŁ CZŁONKOWSKI.....	7
2.4 PRAWA CZŁONKÓW.....	7
2.5 OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	8
2.6 USTANIE CZŁONKOSTWA.....	9
3 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	10
4 ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	11
4.1 WALNE ZGROMADZENIE.....	12
4.2 RADA NADZORCZA.....	18
4.3 ZARZĄD.....	21
4.4 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	23
5 TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	24
5.1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	25
5.2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	29
5.3 ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.....	31
5.4 NAJEM LOKALI.....	34
6 ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.....	35
6.1 ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.....	35
6.2 ZAMIANA LOKALI.....	35
7 ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU.....	36
7.1 ZASADY OGÓLNE.....	36
7.2 WKŁADY MIESZKANIOWE.....	37
7.3 WKŁADY BUDOWLANE.....	38
7.4 ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	38
8 PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	40
8.1 ZASADY OGÓLNE.....	40
8.2 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	41
8.3 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU..	42
8.4 PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO.....	43
8.5 PRZEKSZTAŁCANIE NAJMU LOKALU.....	44
9 GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	45
9.1 ZASADY OGÓLNE.....	45
9.2 INWESTYCJE MIESZKANIOWE.....	47
9.3 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPLATY.....	47
10 PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	50

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa LOKUM, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sosnowiec.
3. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560),
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2018 r., poz. 845.),
- c) innych ustaw,
- d) Statutu.

§ 3

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.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) 68.10.Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - b) 68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - c) 68.31.Z - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
 - d) 68.32.Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
 - e) 41.10.Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - f) 93.29.Z - pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - e) ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - f) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali, mieszkalnych, użytkowych i garaży,

- g) wynajmowanie, dzierżawę lub sprzedaż nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych, oraz ruchomości,
 - h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - i) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność członków Spółdzielni,
 - j) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości,
 - k) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - l) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
 - m) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej poprzez wejście w związki gospodarcze.
3. Postanowienia § 4 ust. 2 b)-d) i f)-m) stosuje się odpowiednio do osób nie będących członkami Spółdzielni.
 4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 Statutu.
 5. Spółdzielnia, dla realizacji zadań określonych w § 3 Statutu, może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, spółdzielczych, społecznych, stowarzyszeń, a także zakładać fundacje i współdziałać z gminami.
 6. Spółdzielnia może zakładać oraz przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1 Członkostwo w Spółdzielni

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis pkt. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkiem Spółdzielni może być:
 - a) osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
 - b) najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w pkt. 5, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
7. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
9. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje:
 - 1) z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła/posiada prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która jest najemcą, o którym mowa w § 5 ust. 5 b).

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, numer PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, siedzibę i dane rejestrowe), liczbę zadeklarowanych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 145 Statutu, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

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

2.2 Tryb i zasady-powstania członkostwa i-przyjmowania w poczet członków-Spółdzielni

§ 8

1. Powstanie członkostwa osób, o których mowa w § 6 ust. 1 niniejszego Statutu, Zarząd Spółdzielni potwierdza Uchwałą na podstawie dokumentacji. Uchwałę stwierdzającą powstanie członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest ona podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 5 i § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r. z zastrzeżeniem § 5 i § 6 Statutu.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali i najemców lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność o takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel lub opiekun prawny.
3. Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL w przypadku osoby fizycznej, NIP w przypadku osoby prawnej,
 - adres lokalu i rodzaj lokalu,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email.
4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5 i § 6 Statutu.
7. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
8. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
9. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

10. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

2.3 Wpisowe i udział członkowski

§ 10

Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziałów. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

§ 11

Skreślony

2.4 Prawa członków

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem członków o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności,
 - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 3) prawo udziału w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Statucie,
 - 4) prawo żądania zwołania obrad Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w Statucie i ustawie,
 - 5) prawo do otrzymania pisemnego, w sposób wskazany w ustawie i statucie, zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz prawie członka do zapoznania się z ich treścią,
 - 6) prawo zgłaszania projektów uchwał, poprawek do projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w Statucie i ustawie,
 - 7) prawo przeglądania i 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,
 - 8) prawo zaskarżania do Sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi w jednym lokalu mieszkalnym z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
 - 12) prawo żądania zawarcia umowy:
 - przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,

- 13) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 14) prawo do zamiany lokalu, zgodnie z postanowienia Statutu,
 - 15) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 7 (z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu) ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 7 zgłasza Zarządowi na piśmie szczegółowy wykaz dokumentów, o których wydanie wnosi.
 3. 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 znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5 Obowiązki członków

§ 12

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - a) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - b) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie, a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
 - c) **skreślony**,
 - d) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - e) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
 - f) **skreślony**,
 - g) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - h) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - i) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących lokal,
 - j) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
 - k) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - l) na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal w celu:
 - przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii,
 - dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, w tym w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - dokonania innych czynności niezbędnych dla prawidłowego zarządzania zasobami,
 - m) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - n) do spłaty kosztów docieplenia budynku dokonanego przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie

niektórych innych ustaw (tj. przed dniem 31 lipca 2007 roku), jeżeli docieplenie to zwiększyło wartość tego budynku jako środka trwałego, według indywidualnego rozliczenia kosztów docieplenia przypadających na każdy lokal w tym budynku,

- o) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
 - p) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni,
 - q) zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji).
2. Za opłaty z członkami Spółdzielni lub właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają solidarnie zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie.

2.6 Ustanie członkostwa

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a) wystąpienia członka będącego założycielem Spółdzielni, właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego na podstawie wypowiedzenia,
 - b) *skreślony*,
 - c) *skreślony*,
 - d) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - e) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
 - f) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni następuje z mocy prawa z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanawiającej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 14

1. Członek Spółdzielni będący założycielem, właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

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

§ 15

Skreślony

§ 16

Skreślony

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się 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. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 18

Tryb postępowania w sprawach powstania członkostwa, ustania członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz wypowiedzenia członkostwa określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 19

Skreślony

§ 20

Skreślony

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 21

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

§ 22

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a w sprawach skomplikowanych w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia.
2. W razie odmowy załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania terminu.
3. Jeżeli w terminie określonym w § 22 ust. 2 członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu miesiąca od dnia doręczenia jej odpisu wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 23

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 24

Zawiadomienia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym mają moc prawną doręczenia, jeśli nie zostały doręczone na skutek nie zgłoszenia przez zainteresowanego członka zmiany podanego przez niego adresu lub wskutek nie podjęcia korespondencji w terminie.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 25

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy tych organów.

§ 26

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości: przewodniczący Rady Nadzorczej oraz przewodniczący Komisji

- 70%, członkowie Komisji Rady 65% , dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
- 2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
- 3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, członkom tego organu nie przysługuje wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1.
- 4. Szczegółowe zasady wypłaty wynagrodzenia określa Regulamin Rady Nadzorczej.

4.1 Walne Zgromadzenie

§ 27

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może odbywać się w częściach.
3. Podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
4. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to obecności członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
3. Każdy członek ma jeden głos.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub w jego określonej części przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ustawowy nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, eksperci, zaproszeni przez Zarząd goście, pracownicy oraz współpracownicy Spółdzielni.
8. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, dokonuje wyboru części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczył. O dokonany wybór członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. W przypadku braku pisemnej informacji członka, wyboru za niego dokona Zarząd.

9. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnicy, którzy nie są członkami Spółdzielni, nie mogą zasiadać w Prezydium i komisjach Walnego Zgromadzenia.
11. Pełnomocnictwo szczególne winno być udzielone w formie pisemnej pod rygorem nieważności, umocowanie musi wskazywać konkretne Walne Zgromadzenie i powinno zostać dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
12. Pełnomocnictwo należy złożyć w siedzibie Zarządu Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym odbycie Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
13. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego.
14. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw po sprawdzeniu listy obecności oraz spisaniu protokołu przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w przedmiocie prawomocności obrad Walnego Zgromadzenia.
15. Jeżeli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu będzie uniemożliwiać prowadzenie obrad, członek ten może być wyproszony lub usunięty z sali obrad.

§ 29

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd z ważnych powodów może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w § 29 ust. 3 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. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, następuje na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. O Walnym Zgromadzeniu Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się listem poleconym lub drogą elektroniczną.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w § 31 ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenia dokonuje się na piśmie.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 30 i § 31 ust. 5 Statutu.
2. Głosowania są jawne, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Statucie.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.
4. W sprawach zbycia nieruchomości uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na nim członków Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Statucie.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,

- b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie podziału lub połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 9. Warunek poddania pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
 10. W ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje na wspólne posiedzenie przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia celem obliczenia łącznej ilości głosów oddanych na poszczególne uchwały oraz stwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Obliczenie głosów następuje na podstawie protokołów z wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Z czynności tych sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarze uczestniczący w posiedzeniu.

§ 33

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybiera się odrębnie prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Prezydium kieruje pracami Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Walne Zgromadzenie lub każda z części Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji z zastrzeżeniem, iż nie może ono odbyć się w terminie, w którym odbywa się inna część Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia lub jego części w terminie określonym uchwałą, o której mowa w § 33 ust. 3, w trybie określonym w § 30 ust. 2 Statutu. Jeżeli uchwała nie określa terminu lub jest on zbieżny z terminem odbycia się innej części Walnego Zgromadzenia, zwołanie nastąpi w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 34

Na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części wybiera się komisje, zgodnie z Regulaminem Obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 35

Skreślony

§ 36

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej. Na karcie wyborczej podane są nazwiska kandydatów w porządku alfabetycznym.

2. Głosowanie odbywa się przez skreślenie nazwiska kandydata, któremu nie udziela się poparcia. Głos uważa się za nieważny, jeżeli na liście pozostało nieskreślonych więcej nazwisk niż wynosi liczba członków Rady Nadzorczej, gdy na karcie dopisano dodatkowe nazwiska lub gdy karta wyborcza jest przekreślona.
3. Na członków Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy po zsumowaniu głosów ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska jednakową liczbę głosów, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza dodatkowe głosowanie. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywało się w częściach, przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na wspólnym posiedzeniu zwołanym w trybie § 32 ust. 10 Statutu, dokonują wyboru członka Rady Nadzorczej poprzez losowanie. Zainteresowani kandydaci, o których mowa w § 36 ust. 7 Statutu, mogą być przy losowaniu obecni.
5. Szczegółowy tryb przeprowadzenia wyborów określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części następuje:
 - a) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - b) gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podejmowania uchwał na skutek braku liczby członków określonej w § 32 ust. 5,
 - c) gdy zebranie utraci zdolność do podejmowania uchwał w przypadkach określonych w § 32 ust. 9 Statutu,
 - d) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.
2. Zakończenie obrad ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 38

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół powinien zawierać datę Walnego Zgromadzenia lub jego części, stwierdzać prawomocność zwołania zebrania, liczbę wydanych mandatów, porządek obrad, krótki opis przebiegu dyskusji, oraz treść oraz wyniki głosowań nad uchwałami i wnioskami.
3. Protokół i uchwały z Walnego Zgromadzenia lub z każdej jego części są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat, chyba że obowiązujące przepisy prawa przewidują dłuższe terminy.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia, jak i poszczególnych jego części może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 32 ust. 10.

§ 39

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą 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, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w § 39 ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 39 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 uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 40

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i oświatowo-kulturalnej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- d) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- g) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- i) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- j) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- k) uchwalanie Statutu i jego zmian,

- l) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej,
- m) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i podejmowanie uchwał w tym przedmiocie,
- n) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- o) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

§ 41

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

4.2 Rada Nadzorcza

§ 42

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni przy nieograniczonej liczbie kandydatów. Kandydatów na Członków Rady Nadzorczej mogą zgłaszać członkowie Spółdzielni w trybie określonym w § 31 ust.2 Statutu.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Zgłoszenia powinno zawierać :
 - a) imię i nazwisko kandydata oraz adres zamieszkania,
 - b) pisemną zgodę kandydata na udział w wyborach oraz oświadczenie o braku występowania przesłanek negatywnych, o których mowa w § 42 ust. 11,
 - c) listę osób (imię, nazwisko oraz adres zamieszkania) zgłaszających kandydata podpisana co najmniej przez 10 członków Spółdzielni.
5. Na podstawie zgłoszeń, o których mowa w § 42 ust. 2 – 4, Zarząd sporządza listę wyborczą w porządku alfabetycznym.
6. Rada Nadzorcza liczy od 5 do 7 członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję ustala Walne Zgromadzenie Członków w drodze uchwały podjętej na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie ustali liczby członków Rady Nadzorczej na daną kadencję w drodze uchwały, Rada liczyć będzie 7 członków.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
8. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
10. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

11. Nie mogą kandydować na członka Rady Nadzorczej osoby prawomocnie skazane za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe oraz zadłużone w stosunku do Spółdzielni.

§ 43

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru Rady na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów uprawnionych przedstawicieli biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku utraty mandatu w Radzie Nadzorczej przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny z kandydatów na członka Rady, który nie uzyskał w ostatnich wyborach mandatu członka Rady, a otrzymał kolejno największą ilość głosów. Objęcie mandatu następuje do końca trwania bieżącej kadencji Rady nadzorczej. O objęciu mandatu zawiadamia się na piśmie. W przypadku nie wyrażenia zgody na objęcie mandatu, mandat obejmuje kolejny z kandydatów, według największej liczby uzyskanych głosów. W razie niemożności obsadzenia wolnego mandatu w powyższym trybie należy przeprowadzić wybory uzupełniające na najbliższym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

§ 44

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych i wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 10) uchwalanie regulaminów Komisji Rady,
 - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,

- 13) uchwalanie regulaminu w sprawach powstania członkostwa, ustania członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz wypowiedzenia członkostwa,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
 - 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
 - 18) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 19) *skreślony*
 - 20) *skreślony*
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 22) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 23) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub inne,
 - 24) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 25) zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu zgodnie z Kodeksem Pracy
 - 26) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszami określonymi w Statucie z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
 - 27) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 28) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 29) uchwalanie regulaminów przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 30) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 31) wybór kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 45

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego co najmniej 1 raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej, może być zwołane na uzasadniony wniosek Zarządu lub co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej w terminie do 4 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§ 46

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza w głosowaniu tajnym.
2. Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz stanowią Prezydium Rady, które organizuje pracę Rady.

3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Zarządu ani pełnomocnikiem Zarządu.

§ 47

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 48

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona co najmniej 3-osobową Komisję Rewizyjną w głosowaniu jawnym i uchwała regulamin jej działania.
2. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może wybrać również inne komisje stałe lub czasowe.

§ 49

Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 50

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

4.3 Zarząd

§ 51

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 52

1. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym Prezesa i jego zastępców.
2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu z wyjątkiem przypadku nie udzielenia członkowi Zarządu absolutorium, kiedy również Walne Zgromadzenie władne jest odwołać tego członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, które doręcza się odwołanemu członkowi Zarządu.
3. Rada Nadzorcza wybiera Zarząd na czas nie określony w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.

4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu w trybie określonym w ust.3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, które doręcza się odwołanemu członkowi Zarządu.
5. Zarząd podejmuje uchwały w pełnym składzie.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę zgodnie z Kodeksem Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. **skreślony**
9. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 53

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał oraz wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - b) **skreślony**
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności,
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - e) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - h) udzielanie pełnomocnictw,
 - i) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
 - j) zawieranie umów o budowę lokali,
 - k) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - l) podejmowanie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, które pod rygorem nieważności sporządzone muszą być w formie pisemnej,
 - m) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - n) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - o) podejmowanie decyzji i zawieranie umów najmu, użyczenia, dzierżawy i innych podobnych których przedmiotem jest zgoda na korzystanie i/lub pobieranie pożytków dotyczących lokali i nieruchomości (w tym zabudowanych i niezabudowanych),
 - p) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych,
 - q) ustalanie polityki rachunkowości,
 - r) zastępowanie i reprezentowanie Spółdzielni we wspólnotach mieszkaniowych, w których Spółdzielnia jest członkiem oraz w stosunkach między wspólnotą a Spółdzielnią,
 - s) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podejmowanie czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,
 - t) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem o zmianę okresu użytkowania wieczystego,

- u) określanie i ustanawianie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych, itp. wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie opłat za prawo służebności,
 - v) podejmowanie czynności w zakresie utraty, ustania oraz powstania członkostwa.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 54

1. Zarząd pracuje kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.
3. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu.

§ 55

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

§ 56

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania 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.
2. Pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane przez któregokolwiek z członków Zarządu.

4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 57

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

§ 58

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Pełnomocnik Zarządu, jak również ich małżonkowie nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 58 ust. 2 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
5. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku zaistnienia przyczyn, które mogą stanowić podstawę do utraty członkostwa w Spółdzielni.
6. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 59

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

§ 60

1. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W przypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Zarządu lub Rady Nadzorczej, kwotę równą wysokości trzykrotnego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w Spółdzielni za ostatni kwartał.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 61

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym

przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 62

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
- 1¹. 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 może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
9. *skreślony*

§ 63

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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 użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Na najemcy lub osobie biorącej lokal do bezpłatnego użytkowania ciąży obowiązek zwrotu lokalu w należytym stanie. Roszczenia odszkodowawcze Spółdzielni mogą być kierowane do najemcy, osoby biorącej w bezpłatne użytkowanie oraz do uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 64

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:
 - a) 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 oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) *skreślony*
 - f) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
- 1¹. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 65

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 64 ust. 1 pkt. a-c, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 66

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 64, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 64, zamieszkać w tym lokalu,

przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 145 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 15 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 67

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 145 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 145 Statutu, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami za opóźnienie.
9. 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.
10. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 68

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 145 Statutu.

§ 69

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

§ 70

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 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 § 145 Statutu.

§ 71

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

§ 72

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 70, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. *skreślony*

5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 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. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 74

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

§ 75

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.

§ 76

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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.

§ 77

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

§ 78

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

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

§ 79

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 80

Przepisy § 73 – 79 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

5.3 Odrębna własność lokalu

§ 81

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:
 - a) 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 oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - f) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - g) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 82

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81, 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 lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 83

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 81 ust. 1 Statutu, lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 81 ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących jej stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 81, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 84

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

§ 85

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 81 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 81 Statutu, albo nabywcą ekspektatywy własności a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka 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 § 81 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 86

Przeniesienie własności lokali lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokali nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 87

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości

wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w § 83 ust. 1.

§ 88

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.

§ 89

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 90

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

§ 91

Przepisy § 81 – 90 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 91¹

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

5.4 Najem lokali

§ 92

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, również nie będącym członkami Spółdzielni, lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym – wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w § 92 ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 93

1. Warunki umowy najmu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Tryb wynajmowania lokali, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz zasady i warunki zawierania umów najmu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 94

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem oraz umową, do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1 Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 95

Skreślony

§ 96

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na prawo odrębnej własności lokalu, najem lub inny tytuł prawny na warunkach i zasadach oraz w trybie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 97

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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyte przez Spółdzielnię w sposób określony w § 97 ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 98

Skreślony

6.2 Zamiana lokali

§ 99

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

§ 100

Skreślony

§ 101

Skreślony

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

7.1 Zasady ogólne

§ 102

Osoby oczekujące na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartymi umowami.

§ 103

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 102 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 104

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 102 statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię, w umowach o budowę zawieranych z uprawnionymi osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona osobie uprawnionej, a jeśli okaże się niższy, osoba, o której mowa w § 102 Statutu, powinna dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 105

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. *Skreślony*

§ 106

Jeżeli wskutek nie wniesienia przez osoby, o których mowa w § 102 Statutu, w terminie wymaganych wpłat na wkład dotyczący lokalu, na budowę którego Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoby te ponoszą wszelkie ryzyko związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez nich wpłat na wkład.

7.2 Wkłady mieszkaniowe

§ 107

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której powyżej obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 108

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości należnej do wypłaty osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 111 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

7.3 Wkłady budowlane

§ 109

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

§ 110

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości należnej do wypłaty osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
2. Członek ubiegający 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 odpowiadającej rynkowej wartości.
3. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

7.4 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 111

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami § 96 Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w § 111 ust. 1.
3. 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku braku uprawnionych osób bliskich oraz wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, z zastrzeżeniem § 111 ust. 2 – 3 i 5.

5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 111 ust. 2 i 4 jest zakończenie procedury przetargowej, wpłata na rzecz Spółdzielni wylicytowanej kwoty i opróżnienie lokalu.
6. 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 145 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 3, 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.
10. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
11. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 112

Skreślony

§ 113

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób określony w § 113 ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 113 ust. 1 jest zakończenie procedury przetargowej, wpłata na rzecz Spółdzielni wylicytowanej kwoty i opróżnienie lokalu.

§ 114

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, a Spółdzielnia powinna zbyć to prawo w drodze przetargu, zgodnie z postanowieniem § 97 statutu.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego, w sposób określony w § 114 ust. 1, prawa, po potrąceniu należności określonych w § 113 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Wartość rynkową prawa ustala się na dzień nabycia prawa przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 114 ust. 2 jest zakończenie procedury przetargowej, wpłata na rzecz Spółdzielni wylicytowanej kwoty i opróżnienie lokalu.

§ 115

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, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego według ustalonych pierwotnie rat.

§ 116

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie, na dzień rozwiązania umowy.

§ 117

1. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 116, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 116, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od dokonania wpłaty wkładu przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę danego lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1 Zasady ogólne

§ 118

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

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

§ 119

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:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, o których mowa w § 64 ust. 1 pkt a, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. b,
 - b) spłaty kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy,
 - c) uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
 - d) *skreślony*,
 - e) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 119 ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. *Skreślony*
4. *Skreślony*
5. *Skreślony*

§ 120

Skreślony

§ 121

Wpłaty, o których mowa w § 119 ust. 1 pkt b przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 122

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 119 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 123

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 prawo do tego lokalu.

§ 124

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

8.3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 125

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) uzupełnienia przez niego niewniesionego wkładu budowlanego,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - d) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 125 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. *Skreślony*
4. *Skreślony*
5. *Skreślony*

§ 126

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 125 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 127

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

§ 128

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 roku, nr 124, poz. 1361 z póź. zm.).

§ 129

Skreślony

8.4 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 130

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności tego miejsca postojowego spłat:
 - a) spłaty przypadających na to miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) uzupełnienia przez niego niewniesionego wkładu budowlanego;
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - d) spłaty przypadających na jego miejsce postojowe zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów garażu, w którym to miejsce się znajduje.

§ 131

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 130 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

8.5 Przekształcanie najmu lokalu

§ 132

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt. 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 133

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- a) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- b) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 134

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 132 lub § 133 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 134¹

1. Tryb i zasady zbycia lub przenoszenia własności spółdzielczych lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu, nie mieszczących się w dyspozycji § 132 i 133 Statutu, reguluje Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zbycie lub przeniesienie własności lokali może odbywać się w trybie:
 - a) przetargowym;
 - b) bezprzetargowym – za kwotę nie mniejszą aniżeli wartość rynkowa lokalu, z zastrzeżeniem wyjątku, o którym mowa w ust. 3.
3. W przypadku zbycia lub przeniesienia własności lokalu na rzecz najemcy lokalu, który w nim zamieszkuje, Rada Nadzorcza może przewidzieć w regulaminie możliwość zastosowania upustów, a także możliwość rozłożenia spłaty na raty.

9 GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1 Zasady ogólne

§ 135

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 136

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont określony w polityce rachunkowości i zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie, za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 137

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy,
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
 3. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w § 137 ust. 1 pkt 5, 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.
 4. Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd.

§ 138

1. Przeznaczenie ewentualnej nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia straty każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 139

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- a) fundusz zasobowy,
- b) fundusz udziałowy,
- c) fundusz remontowy.

§ 140

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 145 ust. 1 – 3 i 5 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z zastrzeżeniem § 140 ust. 2 oraz § 155 ust.1.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Zasady rozliczania gospodarki cieplnej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące 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 niebędących 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.

§ 141

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 142

Skreślony

9.2 Inwestycje mieszkaniowe

§ 143

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.3 Zarządzanie nieruchomościami i opłaty

§ 144

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem), a w szczególności:
 - a) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej, zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami,
 - b) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 145

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 niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 141 Statutu.
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 § 145 ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 141 Statutu.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia. 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. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 6¹. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemcy obowiązani są także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z lokalem, w tym w szczególności: kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz odbioru odpadów komunalnych.
- 6². Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

7. Za opłaty, o których mowa w § 145 ust. 1 – 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 145 ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 146

Skreślony

§ 147

Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 145 Statutu obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, odbioru odpadów komunalnych, eksploatacji dźwigów, odpisy na fundusze oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

§ 148

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 145 ust. 1 – 3 i 5,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 137 ust. 3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Finansowanie remontów z funduszu remontowego jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) przy uwzględnieniu odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w danej nieruchomości;
 - b) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego;
 - c) **skreślony.**

§ 149

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 150

1. Opłaty, o których mowa w § 145 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry i wpływać na konto Spółdzielni do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. *Skreślony*

5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić osoby, o których mowa w § 145 ust.1 - 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 5¹. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 145 ust. 1 – 3 i 5 Statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 151

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) wodociągowej - do zaworu odcinającego w lokalu włącznie, bez urządzeń odbiorczych,
 - 2) kanalizacyjno – sanitarnej - piony wraz z trójnikiem bez urządzeń odbiorczych oraz poziomów instalacji kanalizacyjno – sanitarnej,
 - 3) centralnego ogrzewania w całości,
 - 4) elektrycznej - do zacisków pierwszego zabezpieczenia bez tablicy bezpiecznikowej zainstalowanej w mieszkaniu (od strony zasilania), a w przypadku zabudowy tablic bezpiecznikowych na korytarzu lub klatce schodowej do pierwszej puszkii rozdzielczej w lokalu,
 - 5) gazowych - od licznika do zaworu gazowego przed urządzeniem odbiorczym bez urządzeń odbiorczych oraz oprócz instalacji, w której użytkownik dokonał przeróbek bez pisemnej zgody Spółdzielni pod rygorem nieważności,
 - 6) pieców grzewczych na paliwo stałe - w przypadku najemców lokali, jeżeli uszkodzenia są wynikiem naturalnego zużycia przy prawidłowej eksploatacji.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy lub ustalając sposób finansowania w regulaminie funduszu remontowego.

§ 152

Zakres obowiązków Spółdzielni i członków w przedmiocie napraw wewnętrznych lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

10 PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 153

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut lub jego zmiany wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 154

Skreślony

§ 155

Skreślony

§ 156

Skreślony

§ 157

W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy ustaw:

- 1) Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2003r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U.2018 r., poz. 845.).