

STATUT

**LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

„WRZESZCZ”

w Gdańsku, ul. Lelewela 17

CZĘŚĆ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Lokatorsko - Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wrzeszcz" i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia składa się z sześciu jednostek administracyjnych obejmujących lokale i garaże znajdujące się w Gdańsku pod następującymi adresami:
 - a) jednostka A obejmuje budynki położone przy ul. Góralskiej 5, 7, 9, 11 i ul. Leśna Góra 5, 8, 23, 25, 27, 29;
 - b) jednostka B obejmuje budynki położone przy ul. Góralskiej 37, 39, 41, 43, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71 i garaże przy ul. Góralskiej zespół I-V;
 - c) jednostka C obejmuje budynki położone przy ul. Trawki 9, 11, 13, 15, 17, ul. Mazowieckiej 3, 5, 7, ul. Wojska Polskiego 7, ul. Reymonta 17, ul. Słowackiego 36A, 40A, 47/51, 59, 61, ul. Zamenhofska 18 i garaże przy ul. Trawki i Słowackiego 47;
 - d) jednostka D obejmuje budynki położone przy ul. Róży Ostrowskiej 2, 4, ul. Leśny Stok 4, ul. Partyzantów 91/93, 95/97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, ul. Reymonta 34 i garaże przy ul. Partyzantów Zespół A-F;
 - e) jednostka E obejmuje budynki położone przy ul. Batorego 33, 34, 35, 37, 39, ul. De Gaulle'a 8, al. Grunwaldzkiej 92/98, 116, 121, ul. Partyzantów 27, ul. Danusi 4A, ul. Białej 3 i garaże przy ul. Batorego;
 - f) jednostka F obejmuje budynki położone przy ul. Białej 6, ul. Chrobrego 10, 12, 14, 18/20, ul. Lelewela 17, 17A, 21/22, ul. Lilli Wenedy 18A, B, D, E, F, ul. Mickiewicza 1/3, 18, ul. Wyspiańskiego 25, 38/40 i garaże przy ul. Chrobrego, Lilli Wenedy, Lelewela 17, Wyspiańskiego 25.

§ 3.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą, a także może prowadzić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich środowiska.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

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

§ 5.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków

- odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie innych budynków i budowli niezbędnych dla realizacji celów Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, jak również nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków,
 - 7) zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4,
 - 9) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 10) wynajem wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także oddawanie w dzierżawę gruntów Spółdzielni,
 - 11) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej z zastrzeżeniem § 3 ust. 1.

CZĘŚĆ II. CZŁONKOWIE

DZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis § 7 Statutu stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni

może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

6. 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 § 41 jeżeli przed upływem tego terminu złożono pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 41, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 7.

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet jej członków. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie pisemnej deklaracji zawierającej:
 - 1) imię i nazwisko, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną nazwę osoby prawnej,
 - 2) miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną siedzibę osoby prawnej
 - 3) adres do doręczeń elektronicznych wpisany do bazy adresów elektronicznych prowadzonej na podstawie art. 25 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, o ile przystępujący taki posiada.
2. Nabywca odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 8.

O powstaniu członkostwa w Spółdzielni członek powinien być powiadomiony pisemnie w terminie 7 dni od dnia powzięcia przez Spółdzielnię wiadomości o okoliczności skutkującej powstaniem członkostwa.

§ 9.

Zarząd prowadzi rejestr członków, w którym zawarte są następujące dane:

- 1) imię i nazwisko członka, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwa,
- 2) miejsce zamieszkania i adres do doręczania korespondencji, a w odniesieniu do osoby prawnej - jej siedziba,
- 3) ilość oraz wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, o ile zostały wniesione,
- 4) wysokość wniesionych wkładów,
- 5) data przyjęcia w poczet członków,
- 6) data wypowiedzenia członkostwa,
- 7) data ustania członkostwa.

DZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkom Spółdzielni przysługują następujące prawa:
 - 1) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 2) zawarcia umowy:
 - a) o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) o przekształcenie przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego, a także garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 5) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 6) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni, z wyjątkiem ograniczeń wymienionych w § 90 ust. 9 i § 98 ust. 6, 7, 8, 9 statutu,
 - 7) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 8) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 9) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 10) do udziału z prawem głosu w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni oraz do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w trybie przewidzianym w statucie i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 11) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 12) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 13) do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

- 14) do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
- 15) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń usług oferowanych przez Spółdzielnię swoim członkom,
- 16) do korzystania ze wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 17) do otrzymania na żądanie kalkulacji wysokości opłat wnoszonych przez członka do Spółdzielni.

§ 11.

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. 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.

§ 12.

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 4) uiszczania terminowo opłat za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 5) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) dbania i szanowania mienia Spółdzielni,
- 7) poniesienia kosztów naprawy lub naprawienia szkody w mieniu Spółdzielni spowodowanej przez członka lub osoby, za które członek ponosi odpowiedzialność,
- 8) dokonywania bieżącej konserwacji i napraw wewnątrz zajmowanego lokalu w zakresie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 9) udostępniania lokalu w celu wykonania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w przypadku wykonywania tych usług w całym budynku.

§ 13.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej — także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna

także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 14.

1. 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.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 15.

Od wszystkich uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje prawo odwołania się do innego wskazanego w statucie organu Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16.

1. Wnioski w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego, kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia, a w wyjątkowych przypadkach - w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia. Uchwałę Zarządu doręcza się pisemnie wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od jej podjęcia, pouczając jednocześnie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o uchwalei o skutkach niezachowania tego terminu. Jeśli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rozpatrując odwołanie Rada Nadzorcza może zaskarżoną uchwałę:
 - 1) utrzymać w mocy,

- 2) uchylić,
 - 3) zmienić.
3. Uchwała Rady Nadzorczej powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.
 4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 17.

1. Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w pierwszej instancji w sprawach należących do jej kompetencji podlegają zaskarżeniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od ich podjęcia. Jeżeli statut przewiduje doręczenie uchwały, termin ten biegnie od dnia jej doręczenia. Odpis uchwały należy doręczyć wraz z uzasadnieniem, pouczeniem trybie odwoławczym i skutkach jego niezachowania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Rady staje się ostateczna.
2. Walne Zgromadzenie może zaskarżoną uchwałę Rady Nadzorczej:
 - 1) utrzymać w mocy,
 - 2) uchylić,
 - 3) zmienić.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu się członkowi w terminie 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 18.

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. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 19.

Doręczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się za poświadczeniem odbioru na adres członka, pocztą lub przez pracowników Spółdzielni.

Korespondencja zwrócona na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu lub odmowy jej przyjęcia ma moc prawną doręczenia.

DZIAŁ IV. (uchylony)

§ 20. (uchylony)

DZIAŁ V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 21.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziałów tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu
 - 7) objęcia nieruchomości w której jest położony lokal do którego tytuł prawny ma członek spółdzielni zarządem zgodnie z ustawą o własności lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 22.

1. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 23.

1. Członek nie może cofnąć wypowiedzenia bez zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania lub z innych ważnych przyczyn Zarząd może - na wniosek członka — wyrazić zgodę na wystąpienie członka bez zachowania okresu wypowiedzenia lub skrócenie okresu wypowiedzenia i ustalenie wcześniejszej daty wystąpienia.

§ 24. (uchylony)

§ 25.

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 1) w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 77 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

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.
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu.

§ 26. (uchylony)

§ 27. (uchylony)

§ 28. (uchylony)

§ 29. (uchylony)

§ 30. (uchylony)

§ 31.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

CZĘŚĆ III. PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 32.

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 3) wynajmować znajdujące się w jej zasobach lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 33. (uchylony)

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO OKALU MIESZKALNEGO

§ 34.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Stroną umowy mogą być małżonkowie.

§ 35.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lokalu lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 36.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Małżonkowie którzy są stroną umowy odpowiadają za zobowiązania solidarnie.

§ 37.

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 tych warunków umowy określonych w § 36 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

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

§ 38.

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

§ 39.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 77.

§ 40.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 41.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub orzeczenia sądu, 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, z którą zawarto umowę o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba której roszczenie uwzględniono, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej zmarłą osobę.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu

nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 77.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie § 67 i 69.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, 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.

DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 42.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust.5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię nabyciu prawa.

§ 43.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego 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 prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 44.

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

§ 45.

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.

§ 46.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 77 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 47.

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 lub 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.

DZIAŁ IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 48.

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

- lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) oświadczenie Spółdzielni o posiadanym tytule prawnym do gruntu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego z tym, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. 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.

§ 49.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 48 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 50.

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 tych warunków umowy określonych w § 48, 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.

§ 51.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 48 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 48 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 52.

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

§ 53.

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

§ 54.

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. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 88 ust. 2 w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 87 ust. 2 p 2, według stanu na dzień ustania

- członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
 5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w ust. 7 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
 6. 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.
 7. 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. 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.
 8. Jeśli w danym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, przed przejściem na zastosowanie ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, Spółdzielnia poczyniła remonty, których łączne koszty, liczone od wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw przekroczyły wpływy na fundusz remontowy wpłacony przez ten budynek lub budynki w tym okresie Spółdzielnia ma prawo żądać od osób posiadających tytuły prawne do lokali w tym budynku, lub budynkach zapłaty różnicy poniesionych kosztów i wpływów.
 9. 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 przepisy ustawy o własności lokali. 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.
 10. 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.
 11. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, stosuje się przepisy ust. 3 i 4.

DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§ 55.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym swoim członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Warunki najmu, w szczególności czas jego trwania, wysokość czynszu i innych opłat, ustala Zarząd w umowie z najemcą.
3. Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do określenia w umowie najmu lokalu mieszkalnego warunków jego sprzedaży najemcy — osobie fizycznej.

DZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 56.

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań między sobą, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

§ 57.(uchylony)

§ 58.(uchylony)

CZĘŚĆ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 59.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 77 ust. 1.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 60.

Nie można zawrzeć umowy przeniesienia własności lokalu w stosunku do tych lokatorskich praw do lokali, które ustanowione zostały w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, pod rygorem nieważności. Zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 61.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 77 ust. 1.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

DZIAŁ III. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 62.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni 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 spłat, o których mowa w § 61 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.
3. Do kosztów, o których mowa w ust. 2 zalicza się koszty:
 - a) zawarcia umowy,
 - b) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

DZIAŁ IV. ODDANE W NAJEM LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE ORAZ PRACOWNIE TWÓRCÓW

§ 63.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także

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

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

CZĘŚĆ V. WKŁADY

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 64.

1. 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 § 77 ust. 1 albo 2 Statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie — przed rozpoczęciem inwestycji w oparciu o planowany koszt budowy,
 - 2) pośrednio — w przypadku uzasadnionej potrzeby zmiany wysokości nakładów inwestycyjnych w trakcie realizacji inwestycji,
 - 3) ostatecznie — po końcowym odbiorze i ostatecznym rozliczeniu rzeczywiście poniesionych nakładów finansowych na dane zadanie inwestycyjne z wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego.

§ 65.

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia obowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które 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),
 - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
 - 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno — użytkowych (atrakcyjność).
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów uchwała Rada Nadzorcza₂₀ przed przystąpieniem do realizacji

inwestycji.

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 66.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 67.(uchylony)

§ 68.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 41 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. –
2. 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 § 41 ust.7
 - 2) osoba, o której mowa w § 41 ust 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 36 pkt 4, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 77 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 § 36 ust 2.
8. W przypadku, o którym mowa w ust.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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 69.

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 § 68 ust. 7, 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.

§ 70.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 30 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku — nie później niż w ciągu 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.

DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE

§ 71.

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu według zasad określonych w niniejszym statucie oraz umowie o budowę lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. 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.

§ 72.(uchylony)

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 73.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się wniesioną przez członka 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i jego zwrot do dyspozycji Spółdzielni.

§ 74.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §73 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

CZĘŚĆ VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 75.

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

§ 76.

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła zgodę na wykonanie dodatkowego wyposażenia,
 - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.
3. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

CZĘŚĆ VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 77.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć — poprzez uiszczanie stosownych opłat - w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
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 § 79.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć przez uiszczanie opłat w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. 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 § 79.

§ 78.

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

§ 79.

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.
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.

§ 80.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 77, od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

§ 81.

1. Wysokość opłat, o których mowa w §§ 77 i 78 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednej osoby korzystającej z lokalu, 1 szt. w odniesieniu do jednostkowego wyposażenia lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe — wskazań tych urządzeń.
2. Wysokość opłat ustala Zarząd przy czym zmiana wysokości opłat wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może uchwalić Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 82.

1. Opłaty, o których mowa w §§ 77 i 78 wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia danego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby zobowiązane do ich uiszczania co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, zobowiązane do ich uiszczania co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Nie dotyczy to opłat wynikających z kosztów niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w §§ 77 i 78, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetek nie pobiera się za miesiąc, w którym członek został zawiadomiony o zmianie wysokości opłat po dokonaniu zapłaty za dany miesiąc.

§ 83.

1. Za opłaty, o których mowa w części VII statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub

osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 84.

W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego Zarząd ustala miesięczne opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu w wysokości odpowiadającej cenom najmu lokali w wolnym obrocie.

W uzasadnionych sytuacjach wysokość opłat może być obniżona, pod warunkiem dobrowolnego opuszczenia lokalu przez osoby nieuprawnionei pokrycia kosztu remontu tego lokalu.

CZĘŚĆ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 85.

1. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
3. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa:
 - 1) 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) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 86.

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

§ 87.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 77,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 88 ust. 2; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 pkt 6, a przychodami z opłat, o których mowa w § 77, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi

przepisami.

5. 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 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.
6. Postanowienia ust. 5 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 88.

1. Funduszami Spółdzielni są:
 - a. fundusz udziałowy,
 - b. fundusz zasobowy,
 - c. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania tym funduszem określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia w granicach zasad prawidłowej gospodarki tworzy inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach lub na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 89.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

CZĘŚĆ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 90.

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt B - C, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, po przedstawieniu przez prowadzącego informacji o kandydacie dotyczącej wywiązywania się przez niego z obowiązków statutowych i dotychczasowej działalności w organach Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 106 niniejszego statutu.
4. Kandydaci do Zarządu składają oświadczenia określające, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 106 niniejszego statutu.
5. Do Rady Nadzorczej, wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W razie uzyskania jednakowej liczby głosów przez 2 lub więcej kandydatów do obsadzenia ostatnich mandatów, wyboru spośród nich należy dokonać powtarzając głosowanie aż do obsadzenia mandatu według zasad określonych w Regulaminie Walnego Zgromadzenia.
6. Zasady obliczania wymaganej większości głosów przy wyborach do Zarządu i podejmowaniu innych uchwał przez Radę Nadzorczą i Zarząd określają odpowiednie regulaminy.
7. Członek - osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego lub opiekuna.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają przepisy niniejszego statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
9. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić ani kandydować do jej składu osoby prawomocnie skazane za przestępstwo wyrokiem sądu.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 91.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem członka na Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, odczytywana jest lista pełnomocnictw uprawniających do udziału w danej części.
3. Członkowie Spółdzielni w czasie Walnego Zgromadzenia mają prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z

których pomocy korzysta członek Spółdzielni nie są uprawnione do zabierania głosu.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, przedstawiciele związku rewizyjnego (jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona) oraz goście zaproszeni przez organ zwołujący Zebranie.
5. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej Zarządu udzielający informacji i wyjaśnień w ramach swoich kompetencji.

§ 92.

1. Walne Zgromadzenie odbywa się w całości.
2. Rada Nadzorcza może uchwalić odbycie Walnego Zgromadzenia w częściach. Każda część Walnego Zgromadzenia obejmuje członków zaliczonych do jednej jednostki administracyjnej Spółdzielni. Członkowie są zaliczani do jednostki administracyjnej na terenie, której położony jest lokal lub garaż, do którego przysługuje im tytuł prawny uprawniający do członkostwa w Spółdzielni. Członków, którym przysługują tytuły prawne do lokali lub garaży znajdujących się na terenie różnych jednostek administracyjnych, Rada Nadzorcza przypisuje do wybranej jednostki administracyjnej, chyba że członek dokonał wyboru jednostki administracyjnej, do której chce być zaliczony i o dokonany wybór poinformował na piśmie Zarząd Spółdzielni co najmniej na 30 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym dokonuje się przypisania członków do poszczególnych jednostek administracyjnych.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Z ważnych powodów Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
6. W przypadku wskazanym w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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. Przez zawiadomienie na piśmie rozumie się wrzucenie pisma zawiadamiającego do skrzynki pocztowej oraz wywieszenie pisemnego ogłoszenia na tablicy do tego przeznaczonej.
8. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
10. Uchwałę uważa się za podjętą, w tym dotyczącą zbycia nieruchomości, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub

w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części 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.
12. Członek ma prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnymi przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 93.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
 - 9) uchwalanie zmian statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
 - 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich środowiska,

- 14) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 15) wybór Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie może ponadto podejmować uchwały we wszystkich innych sprawach zamieszczonych w porządku jego obrad zgodnie z § 92 ust. 11 -14 Statutu Spółdzielni.

§ 94.

Głosowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie a w sprawach osobowych tajnie.

§ 95.

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.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na części Walnego Zgromadzenia 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 lub ostatniej jego części.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 96.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części otwiera Przewodniczący lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie lub każda jego część wybiera co najmniej: Przewodniczącego i Sekretarza, którymi nie mogą być członkowie Zarządu.
3. Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowią Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Prezydium Walnego Zgromadzenia wybiera ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza, którzy podpisują uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród członków Spółdzielni należących do danej części Walnego Zgromadzenia Komisję Skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób — komisję obliczającą głosy podczas głosowania i sporządzającą odpowiedni protokół.

6. Członkowie Komisji Skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowią Komisję Skrutacyjną Walnego Zgromadzenia.
7. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin.
8. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia.
9. Z obrad Prezydium Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
10. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego (jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona).
11. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 97.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 98.

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 13 poniżej, Rada Nadzorcza liczy od 5 do 9 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu lub garażu znajdującego się na terenie danej jednostki administracyjnej Spółdzielni uprawniający do członkostwa w Spółdzielni.
2. Podział mandatów przypadających na daną jednostkę administracyjną ustala się proporcjonalnie do liczby członków posiadających tytuły prawne do lokali i garaży znajdujących się na terenie poszczególnych jednostek administracyjnych.
3. Podziału mandatów na poszczególne jednostki administracyjne dokonuje Rada Nadzorcza, według stanu na dzień 1 stycznia w roku, w którym odbywają się wybory członków Rady Nadzorczej. Podział mandatów uchwalony przez Radę Nadzorczą obowiązuje przez okres całej kadencji Rady Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w wyniku głosowania otrzymali kolejno największą liczbę głosów w ramach ustalonej liczby członków Rady Nadzorczej przypadającej na daną jednostkę administracyjną.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić kierownicy bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
8. Nie mogą być wybierane w skład Rady Nadzorczej osoby będące pracownikami Spółdzielni.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
11. Kandydatura powinna zostać poparta w zgłoszeniu przez co najmniej 10 członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu lub garażu na terenie tej samej jednostki administracyjnej, co kandydat do Rady Nadzorczej.
12. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej odbywa się na piśmie i

powinno zawierać:

- 1) imię i nazwisko kandydata oraz jednostki administracyjnej,
 - 2) imiona i nazwiska adresy członków zgłaszających oraz ich podpisy,
 - 3) oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie.
13. Jeżeli w terminie, o którym mowa ust. 10 powyżej, zgłoszona zostanie mniejsza liczba kandydatów niż liczba mandatów do obsadzenia w ramach danej jednostki administracyjnej, liczba mandatów do obsadzenia w ramach danej jednostki administracyjnej ulega zmniejszeniu i jest równa liczbie zgłoszonych kandydatów do danej jednostki administracyjnej, co skutkuje zmniejszeniem łącznej liczby mandatów obsadzanych w Radzie Nadzorczej, przy czym w takiej sytuacji łączna liczba mandatów w Radzie Nadzorczej nie może być mniejsza niż 3.
14. Z zastrzeżeniem ust. 16 Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z podziałem na jednostki administracyjne. Karta wyborcza zawiera informację o liczbie mandatów przypadających na poszczególne jednostki administracyjne.
15. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Głos jest nieważny, jeżeli zawiera większą liczbę nazwisk nieskreślonych w co najmniej jednej jednostce administracyjnej, niż liczba mandatów do obsadzenia przypadających na daną jednostkę administracyjną.
16. Postanowienia ust. 14 i 15 nie obowiązują w wypadku stosowania na Walnym Zgromadzeniu elektronicznego systemu liczenia głosów gwarantującego zachowanie tajności głosowania.

§ 99.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, któremu wygaś mandat przed upływem kadencji, Walne Zgromadzenie może dokonać uzupełniającego wyboru nowego członka na okres do końca kadencji. Do wyboru odpowiednio stosuje tryb określony do wyboru nowej Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości zależnej od pełnionej funkcji i wynoszącej dla:
 - 1) Przewodniczącego Rady Nadzorczej 60%,
 - 2) członka Prezydium Rady Nadzorczej zasiadającego w Komisji - 50%,
 - 3) Przewodniczącego Komisji Rady Nadzorczej – 50%,
 - 4) członka Komisji Rady Nadzorczej – 40%,
 - 5) członka Prezydium Rady Nadzorczej nie zasiadającego w Komisji – 40%,
 - 6) pozostałych członków Rady Nadzorczej, którzy z własnej woli nie są członkami żadnej Komisji – 10%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 100.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań, w tym finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu, a także skarg na działalność Zarządu,
 - 11) opiniowanie zmian statutowych przedstawianych do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sposób określony w statucie,
 - 13) uchwalanie podziału mandatów do Rady Nadzorczej do obsadzenia przez poszczególne jednostki administracyjne,
 - 14) przypisywanie członków Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali lub garaży znajdujących się na terenie różnych jednostek administracyjnych Spółdzielni, do wybranej jednostki administracyjnej, chyba że członek Spółdzielni dokonał wyboru jednostki administracyjnej, do której chce być zaliczony i o dokonany wybór poinformował na piśmie Zarząd Spółdzielni, co najmniej na 30 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym Rada Nadzorcza dokonuje przypisania członków do poszczególnych jednostek administracyjnych,
 - 15) (uchylony)
 - 16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 17) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 19) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni,
 - 20) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym,
 - 21) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno- finansowych

- inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 22) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 23) uchwalanie wysokości opłat oraz zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 24) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 25) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 26) określanie zasad obciążania właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 27) uchwalanie wszelkich regulaminów i zasad niezastrzeżonych do kompetencji innych organów.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Członek Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
 5. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od ustalenia składu Rady Nadzorczej.
 6. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał, podając porządek obrad z wyprzedzeniem 7 dniowym.
 7. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
 8. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
 9. W posiedzeniu Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Przewodniczący Komisji powołanych przez Radę Nadzorczą.
 10. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
 11. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje.
 12. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez zwołującego zebranie członkowie Zarządu oraz goście.
 13. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, inne sprawy organizacyjne i finansowe, w tym świadczenia pieniężne dla członków Rady Nadzorczej, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 101.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z od 1 do 2 osób wybieranych przez Radę Nadzorczą. W wypadku zarządu 2 osobowego w skład Zarządu wchodzi prezes i jego zastępca.

3. Wybór członków Zarządu następuje w wyniku konkursu spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w ramach stosunku pracy. Pełnienie tych funkcji nie musi być związane z członkostwem w Spółdzielni.
6. Rada Nadzorcza może w każdej chwili zawiesić w czynnościach członka Zarządu, natomiast odwołanie może nastąpić po umieszczeniu tego punktu w porządku obrad Rady. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
7. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
8. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę.
9. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 102.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji (uchwał) w sprawach niezastrzeżonych w ustawie - Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach przyznanych uprawnień,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organami administracji państwowej, samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) współdziałanie z ciałami przedstawicielskimi samorządu mieszkańców w celu reprezentowania członków i osób wspólnie z nimi zamieszkałych w osiedlach lub grupach budynków.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji

kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w oparciu o strukturę organizacyjną Spółdzielni.

§ 103.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię, w wypadku Zarządu wieloosobowego składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni oraz pieczętkami imiennymi osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 104.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Udzielenie pełnomocnictwa w tych sprawach wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 105. (uchylony)

DZIAŁ II. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 106.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, a ponadto wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.

§ 107.

1. W czasie dokonywania wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj., że nie podlegają wyłączeniu na podstawie § 106 niniejszego Statutu.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 106 powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź

odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

CZĘŚĆ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 108.(uchylony)

§ 109.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zmianami) oraz innych ustaw.