

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej "OSADA"

(uwzględniający zmiany wprowadzone ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze – Dz. U. z 2017 r. poz. 1596)

Spis treści

I. Część ogólna	§
Dział I Przepisy wstępne	1 -3
Dział II Członkowie, ich prawa i obowiązki	
Rozdział 1 Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu	4-8
Rozdział 2 Członkostwo właścicieli lokali	9
Rozdział 3 Rejestr członków	10
Rozdział 4 Ustanie członkostwa	11-14
Rozdział 5 Prawa i obowiązki członków	15-18
Dział III Organy Spółdzielni	19
Rozdział 1 Walne Zgromadzenie	20-37
Rozdział 2 Rada Nadzorcza	38-40
Rozdział 3 Zarząd	41-43
Rozdział 5 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	44-46
Dział IV Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	47-49
Dział V Gospodarka Spółdzielni	50-55
II. Część szczegółowa	
Dział VI Tytuły prawne do lokali	
Rozdział 1 Zasady ogólne	56
Rozdział 2 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	57-63
Rozdział 3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,	64-71
Rozdział 4 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	72
Rozdział 5 Odrębna własność lokalu	73-79
Rozdział 6 Najem, zamiana lokali	80-82
Dział VII Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	
Rozdział 1 Zasady ogólne	83-85
Rozdział 2 Wkłady mieszkaniowe	86-88
Rozdział 3 Wkłady budowlane	89-92
Rozdział 4 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	93-98
Dział VIII Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	
Rozdział 1 Zasady ogólne	99-102
Rozdział 2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	103-104
Rozdział 3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	105-106

mieszkalnego, użytkowego lub garażu	
Rozdział 4 Przeniesienie ułamkowego udziału we	
współwłasności garażu wielostanowiskowego	107-108
Dział IX Zarządzanie nieruchomościami	109-124
III. Przepisy końcowe	125

STATUT Spółdzielni Mieszkaniowej "OSADA"

I Część ogólna.

Dział I Przepisy wstępne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "OSADA", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Wrocławia i województwa dolnośląskiego.
4. Spółdzielnia została założona na czas nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym składzie osobowym, której celem działania jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz innych osób niebędących członkami spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami), zwanej dalej „usm”;
 - 2) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560) z późn. zmianami, zwanej dalej „PS”;
 - 3) ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892),zwanej dalej „uwl”;innych właściwych ustaw, niniejszego Statutu oraz uchwalonych zgodnie ze Statutem Regulaminów.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,

6) zarządzanie nieruchomościami wspólnymi oraz nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości -

3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 Spółdzielnia, w szczególności:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 4) prowadzi działalność handlową i usługową,

4. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji spółdzielczych, gospodarczych i społecznych dla realizacji zadań określonych w ust. 2 i 3; w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

Dział II Członkowie, ich prawa i obowiązki

Rozdział 1 Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

§ 5

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

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa w terminie 7 dni.
3. Jeżeli okoliczności, określone w ust. 1 i 2, zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.
4. W przypadkach określonych w §§ 4, 5 oraz ust. 1 – 2 § 6 n/n Statutu Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 6 ust. 1 pkt. 1-6, ust. 2 n/n Statutu.
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności, określonych w § 6 ust. 1 pkt. 1-6, ust. 2 n/n Statutu.

§ 7

1. Osoba, o której mowa w §§ 4, 5 i 6 n/n Statutu, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w tych postanowieniach, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego, zawierającego jej dane:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę oraz numer wpisu do KRS pod którym osoba prawna jest zarejestrowana oraz dane osoby uprawnionej do reprezentacji;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1;
- 8) właściwy dla zamieszkania Urząd Skarbowy

1. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 1, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

2. Powyższe postanowienia ust. 1 do 2, stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 8

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień, wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te dokonują wyboru, wskazanego w ust. 1, i pozostają członkami Spółdzielni.

Rozdział II Członkostwo właścicieli lokali

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę oraz numer wpisu do KRS pod którym osoba prawna jest zarejestrowana oraz dane osoby uprawnionej do reprezentacji;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 2;

- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1;
 - 8) właściwy dla zamieszkania Urząd Skarbowy
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd wraz z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
 10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno być zawierać uzasadnienie.
 11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcie. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
 12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień, wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 13. Jeżeli prawo do lokalu, określone w ust. 12, zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru, wskazanego w ust. 12, i pozostają członkami Spółdzielni.

Rozdział III Rejestr członków

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko oraz imiona rodziców, a w przypadku osoby prawnej – nazwę i siedzibę oraz numer wpisu do KRS pod którym osoba prawna jest zarejestrowana oraz dane osoby uprawnionej do reprezentacji;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) wysokość wniesionych wkładów;
 - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;

- 7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania;
- 8) zmiany danych, określonych w pkt. 1-5;
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek ma prawo przeglądać rejestr członków w części ich dotyczącej, w obecności pracownika Spółdzielni.

Rozdział 4 Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni albo właścicielem lokalu;
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni;
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni;
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu;
- 6) likwidacji Spółdzielni

§ 12

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd Spółdzielni do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 13

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

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, określonych w ust. 1-5, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, o której mowa w ust. 6, o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy, na wskazany przez nią adres.

Rozdział V Prawa i obowiązki członków

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje, w zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami Statutu:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo zgłaszania wniosków w prawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu,
 - 6) prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 9) prawo do przeglądania protokołów organów spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 10) prawo otrzymania uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, z wyjątkiem dotyczących spraw indywidualnych członków, za odpłatnością ustaloną przez Zarząd,
 - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni w części Jego dotyczącej;
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych

oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, za odpłatnością ustaloną przez Zarząd,

14) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

15) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w terminach określonych w Statucie,

16) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń wspólnych i urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem,

17) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,

18) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,

19) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,

20) prawo żądania zawarcia umowy:

a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,

c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

d) najmu lokalu użytkowego lub garażu,

21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,

22) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego lub prawa do garażu, mogących być przedmiotem hipoteki,

23) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;

24) korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni i ich uchwał, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych, tajemnicę handlową lub służbową.

3. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust.2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu oraz wydania kopii 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.

§ 16

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
8. Lista pełnomocnictw z danej części Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw podlega odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 17

Członek Spółdzielni jest zobowiązany do :

- 1) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów Spółdzielni, uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) ponoszenia wydatków, związanych z utrzymaniem lokalu i uczestniczenia w pełnych kosztach eksploatacji, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
- 4) terminowego uiszczania, tj. do 15-go każdego miesiąca, wymaganych opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal lub garaż, stanowisko postojowe w wielostanowiskowym garażu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz spłaty kredytu wraz z odsetkami, zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1115 z późn. zm.),
- 5) korzystania z lokalu, zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) utrzymywania lokalu w należyтым porządku,
- 7) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 8) korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznego udostępniania zajmowanego lokalu w celu:
 - a) dokonania okresowych przeglądów stanu wyposażenia lokalu, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - c) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d) zainstalowania urządzeń pomiarowych dotyczących zużycia wody i ciepła, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i odczytu wskazań tych urządzeń,

- 11) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów, w przypadku ich wniesienia przed 9.09.2017 r.;
- 12) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 13) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym lub w deklaracji członkowskiej,
- 14) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 15) zawiadamiania Spółdzielni o wynajęciu, wydzierżawieniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§ 18

1. Członek Spółdzielni od 9.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
3. Wierzytelności Spółdzielni w stosunku do członka z tytułu wpłat udziałów nie podlegają zajęciu na rzecz wierzycieli.

Dział III Organy Spółdzielni

§ 19

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Osoby fizyczne posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub nie mające zdolności do czynności prawnych, a także pełnomocnicy tych osób nie mogą być wybierani jako członkowie Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. Głosowania w sprawie wyboru członków prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni nie są głosowaniami w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy, wydane na jego podstawie.

Rozdział 1 Walne Zgromadzenie

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) pełnomocnicy członków,
 - 3) zarząd,
 - 4) radca prawny obsługujący Spółdzielnię,
 - 5) pracownicy Spółdzielni obsługujący Walne Zgromadzenie,
 - 6) osoby zaproszone przez członków Spółdzielni i Zarząd.
3. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500 i zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku.
4. Zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości lub w nieruchomości.
5. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez

pełnomocnika.

6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu.
11. Członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
12. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
13. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
14. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności.
15. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
16. Lista pełnomocnictw z danej części Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
17. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
18. Odczytanie listy pełnomocnictw podlega odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 21

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. W przeciwnym razie zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, na wniosek uprawnionych zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia.

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Ogłoszenie spełniające powyższe warunki wywiesza się na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Zawiadomienie dla członków, którym przysługuje ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu, w tym również uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, publikuje się jednorazowo w dzienniku „Gazeta Wroclawska”.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 23

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

§ 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 20 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, chyba że Statut przewiduje większość kwalifikowaną.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na posiedzenie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji, podziale Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji,

2) 2/3 - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, łączenia Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej,

§ 25

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest, w głosowaniu jawnym, odrębne Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz, które przyjmuje szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków Rady, członków Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
4. Na żądanie 1/5 uprawnionych do głosowania zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad.
5. Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą Kolegium.

§ 26

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, spośród członków Spółdzielni, wybierane są zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym, następujące komisje:
 - 1) mandatowo - skrutacyjną w składzie 3 osób,
 - 2) wnioskową w składzie 3 osób,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Do zadań komisji mandatowo- skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników,
 - 2) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - 3) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie ich przewodniczącemu; wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Do zadań komisji wnioskowej należy:
 - 1) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia,
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Za zgodą członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu obowiązki komisji wnioskowej oraz mandatowo-skrutacyjnej może przejąć Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź, a także ma prawo odebrania głosu lub udzielenia głosu osobie już przemawiającej.
6. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski formalne uważa się wnioski dotyczące sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zamknięcia listy mówców, zarządzenia przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw”.
8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 28

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
3. Każda uchwała poddana pod głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą głosowała wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 29

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad, podając w niej termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. O czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd powiadamia członków poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 5 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, którzy podpisują przewodniczący i sekretarz posiedzenia.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół obrad Kolegium.
5. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych posiedzeń, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

6. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia oraz uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

§ 31

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalenie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku, w którym jest zrzeszona oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według ustawy lub Statutu do właściwości Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego jego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin, wskazany w

ust.6, biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

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

§ 33

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 22 ust. 2, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na Walnym Zgromadzeniu Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.

4. Zgłoszenie kandydatur członków do Rady Nadzorczej odbywa się ustnie do protokołu, z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz miejsca jego zamieszkania oraz imienia i nazwiska osób zgłaszających.

5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:

- 1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 2) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i innych, przewidzianych Statutem,
- 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią lub w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- 4) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania. Liczbę pytań i czas wypowiedzi ustala przewodniczący Zgromadzenia.

6. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 5.

7. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, w porządku alfabetycznym.

8. Członkowie Komisji Wyborczej oraz Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, z alfabetycznie umieszczonymi nazwiskami i imionami kandydatów. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

11. Głos jest nieważny, jeżeli:

- 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
- 2) karta wyborcza jest przekreślona,
- 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący Komisji.

13. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali

najwięcej głosów. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci - którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

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

15. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni uwzględniane są tylko głosy oddane za i przeciw kandydaturze, przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.

§ 35

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia,
- 2) zrzeczenia się mandatu, który staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady - innego członka Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia przez niego zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza może powołać Prezydium w składzie :

- Przewodniczący,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 36

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny, z zastrzeżeniem § 25 ust. 4 n/n Statutu.

§ 37

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym, której sprawa dotyczy. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2 Rada Nadzorcza

§ 38

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję określa Walne Zgromadzenie w roku, w którym odbywają się wybory członków Rady Nadzorczej.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru i ogłoszenia jej składu do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru i ogłoszenia jej składu.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

7. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady

Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez 2 kolejne kadencje.

§ 39

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności :

- 1) uchwalenie planów gospodarczych;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12) uchwalanie regulaminu ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych w SM „Osada” oraz ustalania wartości wstępnej lokali,
- 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ustalania opłat za używanie lokali,
- 14) uchwalanie regulaminu wyboru wykonawców robót i usług,
- 15) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 16) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 17) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczenia zużycia mediów w SM „Osada”;
- 19) uchwalanie regulaminu przetargów, oraz innych regulaminów, w zależności od potrzeb Spółdzielni,
- 20) ustalenie zasad zaliczenia członków uprawnionych do udziału do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 40

1. Rada Nadzorcza obraduje i podejmuje uchwały na posiedzeniach, zwoływanych przez Przewodniczącego Rady, a w razie Jego nieobecności – przez Zastępcę Przewodniczącego, nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są za 7.dniowym wyprzedzeniem, w formie pisemnej oraz dodatkowo, pozwalającej na skuteczne zawiadomienie jej członków, w tym telefonicznie, faksem, e-mailem.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane.
4. Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej powinien zawierać:

- 1) datę posiedzenia,
 - 2) liczbę obecnych członków Rady Nadzorczej wg listy obecności,
 - 3) porządek posiedzenia,
 - 4) przebieg dyskusji wg omawianego porządku obrad,
 - 5) treść podjętych uchwał,
 - 6) podpisy sekretarza i przewodniczącego (lub z-cy przewodniczącego) Rady Nadzorczej.
5. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów członków, obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
6. Obsługę administracyjno-biurową posiedzeń Rady nadzorczej zapewnia Zarząd Spółdzielni.
7. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przechowywania dokumentów, związanych z działalnością Rady Nadzorczej.
8. Rada Nadzorcza składa roczne sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

Rozdział 3 Zarząd

§ 41

1. Zarząd składa się od 1 do 4 członków, w tym Prezesa i jego Zastępców.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się na poszczególnych członków Zarządu, w sposób jawny, z zastrzeżeniem § 25 ust. 4 n/n Statutu.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 42

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni może udzielać jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielać pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 43

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków działalności gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,

- 6) zawieranie umów o budowę lokali i innych obiektów, robót remontowych, modernizacyjnych i innych umów zgodnie z zatwierdzonymi planami gospodarczymi
 - 7) zawieranie umów o ustanowienie: spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu, o przekształcenie prawa do lokalu, o przeniesienie własności lokalu, prawa najmu i dzierżawy, ustanowienia służebności itp.
 - 8) zawieranie innych umów poza wymienionymi w pkt. 6 i 7 n/n paragrafu, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, zgodnie z usm;
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie wynajmowania lokali użytkowych i innych pomieszczeń będących własnością Spółdzielni
 - 10) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków i uchylanie się od złożonych oświadczeń woli na podstawie obowiązujących przepisów prawa,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) współdziałanie z organami władzy i administracji rządowej oraz samorządowej, organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
2. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
 3. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).
 4. Korespondencja wewnątrzspółdzielcza oraz zewnętrzna nieposiadająca cech oświadczenia woli może być podpisywana przez jednego członka Zarządu.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 44

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim razie Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w terminie trzech miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu - które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

§ 45

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

§ 46

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

2. Do odpowiedzialności odszkodowawczej członków Rady i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie ogólne przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące ustalania szkody.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o jego zawieszeniu w pełnieniu czynności.

Dział V Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 47

1. Od uchwał podjętych w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni od daty zawiadomienia o podjętej uchwale.
3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 90 dni. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. W przypadku nie wniesienia odwołania w terminie określonym w ust. 1, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
5. W przypadku odwołań do Walnego Zgromadzenia winny one być przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1 jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W przypadku 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.
8. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 48

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków, skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego pisemnie w terminie 14 dni.
3. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku lub skargi, Zarząd zobowiązany jest pisemnie uzasadnić swoją decyzję i pouczyć zainteresowanego członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma, za pośrednictwem Zarządu.
Nie złożenie odwołania we wskazanym terminie powoduje, że decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać swoje stanowisko odwołującemu się członkowi wraz z

uzasadnieniem, w terminie 14 dni od rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej, podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 49

1. Wnioski i skargi członków, skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego pisemnie w terminie 14 dni.
2. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku lub skargi, Rada Nadzorcza zobowiązana jest pisemnie uzasadnić swoją decyzję i pouczyć zainteresowanego członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma.
3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Dział VI Gospodarka Spółdzielni

§ 50

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości;
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 52

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/ fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich do dnia 09.09.2017 r.;
 - 2/ fundusz zasobowy, powstały z wpłat przez członków wpisowego i z innych źródeł określonych w ustawie,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 6) inne fundusze, których utworzenia wymagają przepisy prawa

§ 53

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. Za udział w nieruchomości wspólnej uważa się udział określony w uchwałach o ustanowieniu przedmiotu odrębnej własności przyjętych przez Zarząd na podstawie USM. Dotyczy to wszystkich właścicieli prawa do lokalu niezależnie od ich członkostwa w spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na inne cele ustalone przez Walne Zgromadzenie.

§ 54

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - 1) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) fundusz zasobowy.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 55

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez lustratorów lub biegłych rewidentów (audytorów). Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

II Część szczegółowa

Dział VII Tytuły prawne do lokali

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 56

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach, stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni;
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu w budynkach, stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. Ponadto Spółdzielnia:
 - 1) zobowiązana jest umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu
 - 2) na wniosek członka, w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 57

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 o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku, stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

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

5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do lokalu jest nieważna.

7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Spółdzielnię.

9. Umowy zawarte przez członka na korzystanie z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 58

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 spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,

5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które powinno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, 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 zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 59

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia, reprezentowana przez Zarząd, może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą wszelkich opłat za lokal, o których stanowi n/n Statut za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą wszelkich opłat za lokal, o których stanowi n/n Statut. Nie można orzec o wygaśnięciu tego prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lokal ten należy opróżnić w terminie do 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 60

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 wszelkie opłaty za lokal, o których stanowi n/n Statut.

§ 61

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osoba bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

3. Umowa, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.

4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

5. Do zachowania roszczeń, o których w ust. 1 i 4 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za wszelkie opłaty za lokal, o których stanowi n/n Statut.

§ 63

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie, wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Rozdział 3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 64

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

2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 65

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 66

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1. roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika dla 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 spadkobiercy 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.

§ 67

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, usm oraz w n/n Statucie, tj. powyżej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni, co oznacza, że Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 68

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz odpowiednie przepisy § 60 ust. 2 Statutu.

§ 69

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

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

§ 70

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 71

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

Rozdział 4 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 72

Zasady, o których mowa była wyżej, stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Rozdział 5 Odrębna własność lokalu

§ 73

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po wybudowaniu lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. 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.

§ 74

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą 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 lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 75

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

§ 76

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa 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.
2. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 77

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

§ 78

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności lub łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającego na zbycie nieruchomości.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 79

W przypadku długotrwałych zaległości właściciela lokalu z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 4 usm oraz w § 119, 120 Statutu, tj. powyżej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości co oznacza, że Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozdział 6 Najem, zamiana lokali

§ 80

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym:
 - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, w tym miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne i prawne
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.

5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mają członkowie Spółdzielni.
7. Prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz.733, z późn. zmianami).
8. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji, będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd.

§ 81

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu określa umowa, zawierana w formie pisemnej przez Spółdzielnię.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm, tj. dokonali spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń, wynikających z umowy najmu.

§ 82

1. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) prawa odrębnej własności lokalu.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 3 sprzedać w drodze przetargu, którego zasady zatwierdza Rada Nadzorcza.
5. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego podmiotu lub innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody i przyznania tytułu prawnego do lokalu na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.
6. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
7. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Dział VIII Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 83

Osobom ubiegającym się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 84

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, o których mowa w § 53, dokonuje się w dwóch etapach:

1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów budowy, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

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

1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,

2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,

3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),

6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w zawieranych umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu lub garażu lub osoba, której przysługuje ekspektatywa własności.

5. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, odpowiadające harmonogramowi realizacji inwestycji. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne, związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

Rozdział 2 Wkłady mieszkaniowe

§ 86

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 87

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenia przysługujące małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 88

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Rozdział 3 Wkłady budowlane

§ 89

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

§ 90

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

§ 91

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w terminie do 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

§ 92

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Członek, uzyskujący w trybie przetargu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

Rozdział 4 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 93

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 94

W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, starającego się o ponowne przyjęcie do Spółdzielni, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 95

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalana w sposób określony w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

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

§ 96

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

4. Z należności, o których mowa w paragrafach poprzedzających Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

§ 97

Zbycie przez członka spółdzielni ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

§ 98

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia się osób bliskich, Spółdzielnia ogłasza przetarg, nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia na stronie lokalnej.

4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.

Dział IX Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 99

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 100

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony,

by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 101

1. Wnioski członków o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własność do lokalu powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Wnioski członków o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokali w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa wyżej, przez osobę uprawnioną.

§ 102

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych, niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali są rozliczane na członków wnoszących przeniesienie na ich rzecz własności lokali.
3. Członek wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest zobowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku.
4. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka należności, warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
5. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący członek, nawet jeśli nie przystąpi do podpisania umowy, o której mowa w ust. 4.
6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, w tym wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokali.

Rozdział 2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 103

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 3 usm oraz n/n Statutu;

2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2003 r., nr 119 r., poz. 1115 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu, obciążającego dany lokal.

§ 104

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust.6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu

§ 105

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu: Statutu

1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z tym lokalem, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2, i ust. 4 usm oraz n/n Statutu;

2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2. Spłaty, o których mowa w ust.1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

3. Koszty ustanowienia odrębnej własności, w tym koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 106

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

Rozdział 4 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 107

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe stanowią stosunek powierzchni miejsca postojowego wraz z przynależną powierzchnią komunikacyjną do powierzchni tego garażu wielostanowiskowego, po dokonaniu przez Członka, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 3 i 5 usm oraz n/n Statutu.

2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, w tym wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla wielostanowiskowego garażu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich częściach ułamkowych tych członków, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamek udziału we współwłasności tego garażu.

§ 108

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu.

W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

DZIAŁ X Zarządzanie nieruchomościami

§ 109

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie usm mienie jej członków.

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

§ 110

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 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. Spółdzielnia wyłączenie w przypadku:

1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także

- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości, zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub na żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 111

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani 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 umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd Spółdzielni w uchwałach.

§ 112

1. 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, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1 a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§ 113

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie prawo spółdzielcze do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie

nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:

- 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
- 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

4. Dokonanie przez Spółdzielnię czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga udzielenia upoważnienia przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali w danej nieruchomości.

5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali, określonych w ust. 2, nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali (zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych), podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach, położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali (przymusowa sprzedaż lokalu), występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 114

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zużycia mediów jest rok kalendarzowy.

2. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, których rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 i 3, dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

5. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą. W przypadku nadpłaty Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu, a przy nadwyżce kosztów – użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 115

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zużycia mediów powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy mediów i odprowadzania ścieków - nieruchomość oraz kotłownia, jeżeli występuje w danej nieruchomości;
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).

§ 116

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu, niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub użytkownika lokalu oraz osób z nim (u niego) zamieszkałych, obciąża odpowiednio członka Spółdzielni lub użytkownika lokalu.

§ 117

Finansowanie remontów (z wyjątkiem napraw i wymian wewnątrz lokalu oraz części wspólnych nieruchomości, obciążających użytkownika lokalu) Spółdzielnia realizuje zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 118

1. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

§ 119

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych ze spłatą kredytów wg obowiązujących przepisów, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może uwzględniać tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania

oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata ta może uwzględniać tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, podatki za wieczyste użytkowanie lub od nieruchomości oraz za przeglądy techniczne zasobów Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

5. 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od 1-go następnego miesiąca po zawiadomieniu Spółdzielni, o którym mowa w art. 17¹ ust. 6 zdanie 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o nabyciu prawa.

6. Właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również zobowiązani 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 comiesięcznych opłat, w terminach i na zasadach ustalonych dla Członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. Opłata ta nie może uwzględniać pomniejszania kosztów, które zostały pokryte pożytkami z nieruchomości wspólnej.

7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków

9. Za opłaty, o których mowa wyżej, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

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

11. Najemcy lokali, na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wnoszą czynsze najmu na zasadach określonych w umowach najmu. Ponadto zobowiązani są do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości.

12. Opłaty o których mowa w ust. 1 – 8, przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

13. Wysokość opłat, o których mowa w n/n §, jest ustalana na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

14. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów, o którym mowa w ust. 13, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 120

1. Opłaty, o których mowa w § 119, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, 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 członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków będących właścicielami lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, 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. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

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

6. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

7. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia określonego przez Spółdzielnię w zawiadomieniu o obowiązku i wysokości opłat ponoszonych przez Członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni.

8. Od nie zapłaconych w terminie należności, o których mowa w § 119 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia, które są doliczane do niezapłaconej w terminie kwoty należności głównej, oraz koszty korespondencji, wysyłanej przez Spółdzielnię do członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni w sprawie zadłużenia.

9. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu oraz z opłat wnoszonych tytułem zaliczek na media (c.w.,z.w., c.o.)

10. W przypadku powstania nadpłaty z tytułu wnoszonych opłat, o których mowa w § 119 Statutu, z kwoty nadpłaty Spółdzielnia może potrącić naliczone i nie wniesione przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni odsetki, o których mowa w ust. 8.

11. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie danego miesiąca kalendarzowego, nabywca lokalu, będący członkiem lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, ponosi

wszelkie opłaty związane z lokalem, o których mowa § 119 Statutu za cały ten miesiąc, bez względu na okres faktycznego korzystania z lokalu. Rozliczenie opłat za ten miesiąc następuje pomiędzy nabywcą a zbywcą lokalu, bez udziału Spółdzielni.

12. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odpowiadają solidarnie za opłaty w Spółdzielni.

13. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby bliskie, którym przysługuje roszczenie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, odpowiadają solidarnie za opłaty w Spółdzielni.

§ 121

1. Korespondencja do członków Spółdzielni w sprawach określonych w § 119 i 120 Statutu, dostarczana jest w następujący sposób:
 - 1) wrzucana do skrzynek pocztowych oddawczych przez upoważnionych pracowników administracji Spółdzielni na terenie obejmującym zasoby Spółdzielni;
 - 2) dostarczana przez upoważnionych pracowników administracji Spółdzielni za pokwitowaniem na terenie obejmującym zasoby Spółdzielni;
 - 3) drogą pocztową lub kurierską za potwierdzeniem odbioru
2. Kosztami dostarczonej korespondencji obciążany jest odbiorca przesyłki.

§ 122

Windykacja należności prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o Regulamin Windykacji, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 123

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali oraz wszelkie remonty, przebudowy i modernizacje lokali, jeśli nie są wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymagają zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone są ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym, zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są bezpośrednio pomiędzy osobami: zwalniającym i otrzymującym lokal.

§ 124

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorczą.

III. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 125

1. Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Statut obowiązuje z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Istniejące w dniu zmiany Statutu prawa majątkowe członków Spółdzielni będą oceniane zgodnie z przepisami ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami.
3. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu ustawy.

4. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. , tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16.09. 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U z 2018 r. poz. 845) zwanej usm, ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 716) oraz innych ustaw.