

STATUT
„DOMY SPÓŁDZIELCZE”
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W POZNANIU

Statut zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 27 listopada 2007 roku i wpisany do KRS 3 w dniu marca 2008 roku ze zmianami z dnia:

-28 maja 2013 roku wpisaną do KRS w dniu 20 sierpnia 2013 roku,
-20 czerwca 2018 roku.

Na czerwono do poprawienia

Zółty zapisy skreślane

Niebieski zapisy nowe

SPIS TREŚCI

	Strona
1. Postanowienia ogólne	3
2. Członkowie ich prawa i obowiązki.....	5
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	5
2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków	7
2.3. Wpisowe i udział członkowski	8
2.4. Prawa i obowiązki członków.....	8
2.5. Ustanie członkostwa.....	12
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	14
4. Organy Spółdzielni	15
4.1. Postanowienia ogólne	15
4.2. Walne Zgromadzenie	17
4.3. Rada Nadzorcza	28
4.4. Zarząd	32
5. Tytuły prawne do lokali	34
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	34
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	38
5.3. Odrębna własność lokalu	43
5.4. Najem lokalu	43
6. Rozliczenia z tytułu wkładów	43
7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	46
7.1. Zasady ogólne	46
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	47
7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu w prawo odrębnej własności.	48
8. Gospodarka Spółdzielni	51
8.1. Zasady ogólne	51
8.2. Inwestycje mieszkaniowe.....	52
8.3. Zarządzanie nieruchomościami	53
9. Likwidacja Spółdzielni	58
10. Postanowienia końcowe	59

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę „Domy Spółdzielcze” Spółdzielnia Mieszkaniowa w Poznaniu zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity Dz. U. z 1995 roku Nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami), zwanej Dalej „Prawo Spółdzielcze”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej „Ustawą”, innych ustaw oraz statutu.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 6) Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
 - 7) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Przedmiot określony w ust.2 Spółdzielnia może realizować poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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 budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) nabywanie gruntów oraz wydzierżawianie gruntów będących jej własnością oraz będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
- 9) dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych,
- 10) prowadzenie innej działalności gospodarczej w celu pozyskania środków na zmniejszenie kosztów gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni.
- 11) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków i ich środowiska. Szczegółowe zasady prowadzenia tej działalności określa Rada Nadzorcza. Środki na finansowanie tej działalności ustala się corocznie zgodnie z zasadami gospodarki Spółdzielni.

§ 5.

Spółdzielnia może zakładać lub przystępować do związku rewizyjnego oraz związków, organizacji lub stowarzyszeń o charakterze gospodarczym lub społecznym.

§ 6.

1. Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji celu określonego w § 4 ust.1.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne

Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 9.

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 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, 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 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Członkostwo właścicieli powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 3. Członek Spółdzielni lub osoba starająca się o członkostwo zobowiązana jest złożyć i uaktualniać Kwestionariusz Członka Spółdzielni w którym zawarte powinny być następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres lokalu do którego przysługuje prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2).
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) Nr telefonu, ewentualnie adres email,
 - 6) Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych na cele związane z zarządzaniem nieruchomością.
 4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

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

§ 10.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres lokalu do którego przysługuje prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2)
 - 4) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów
 - 5) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 6) Zmiany danych określonych w punkcie 1 do 5,
 - 7) Datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 8) Datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków.

§ 11.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych NIP, oraz pełną nazwę i siedzibę.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2.3 Wpisowe i udział członkowski

§ 12.

1. Członek Spółdzielni od 9 września 2017 roku nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 roku to w przypadku ustania członkostwa były członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust.4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

2.4. Prawa i obowiązki członków.

§ 13.

1. W zakresie ustalonym postanowieniami Ustawy i statutu członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:
 - 1) prawo modernizowania lokalu według zasad uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażenia i wykończenia lokalu według indywidualnych potrzeb i możliwości,

- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad tych organów,
- 11) prawo do uzyskania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,
- 13) prawo do przeglądania rejestrów członków,
- 14) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 17) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 18) prawo do obniżania opłat za lokale w związku z brakiem świadczenia umówionych usług związanych z używaniem przydzielonego lokalu,

19) żądania od Spółdzielni naprawienia szkody powstałej z jej winy,

20) prawo żądania zawarcia umowy:

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

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

20.c) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,

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

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

23) korzystanie z innych praw określonych w statucie

2. Koszty wydania odpisów statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi Spółdzielnia a koszty wydania kopii pozostałych dokumentów członek występujący o te odpisy. Koszty te określa się w wysokości 1/100 wynagrodzenia którym mowa w par 12. ust 1. za każdą stronę.
3. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia dokumentów. Termin ten powinien przypadać nie później niż 7 dni od dnia wpływu zgłoszenia.

§ 14.

W zakresie ustalonym postanowieniami Ustawy i statutu członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. **skreślony,**
3. **wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,**

4. uiszczać regularnie i terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
5. korzystać z prawa do lokalu i garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
6. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
7. ~~skreślony,~~
8. utrzymywać przyznany lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
9. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
10. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych w deklaracji członkowskiej,
11. pozostawić w Spółdzielni adresu do korespondencji, w przypadku gdy nie zamieszkuje w lokalu zarządzanym przez Spółdzielnię,
12. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
13. wskazać Spółdzielni, w przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu, do którego członek posiada tytuł prawny, dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, w tym także numer PESEL, oraz zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
14. opróżnić i oddać Spółdzielni lokal, gdy jest zbędny bądź w zamian za inny przydzielony lokal albo na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu,
15. ponieść koszty odnowienia zwolnionego lokalu oraz koszty zużycia urządzeń technicznych lokalu i jego podłóg,
16. niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła oraz umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
17. niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
18. w przypadku, gdy budynek wymaga remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, udostępnić lokal w celu przeprowadzenia koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
19. udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
20. udostępnić lokal w celu dokonania operatu szacunkowego,

21. udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
22. w przypadku, gdy remont i modernizacja tego wymaga, na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania prac.
23. naprawić szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni,
24. nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku lub korzystającym ze wspólnych urządzeń i pomieszczeń.

2.5. Ustanie członkostwa.

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu, **art. 1 ust 8 uosm**
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,

§ 16.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17.

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
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm

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

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 19.

Skreślony

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 20.

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

§ 21.

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we właściwym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 23.

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

§ 24.

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 25.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady

Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 26.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

4.1. Postanowienia ogólne

§ 27.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni z uwzględnieniem art. 60 ust 1. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Wyboru członków Zarządu można dokonywać w drodze konkursu, którego warunki i sposób przeprowadzenia zarządza Rada Nadzorcza.
4. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ich ilość nie może przekraczać liczby mandatów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, co powoduje, że liczba osób wybranych przekracza liczbę mandatów, przewodniczący organu wyborczego zarządza dodatkowe wybory tajne, a na kartach wyborczych umieszcza się tylko nazwiska tych kandydatów.
5. Osoby nie mające zdolności do czynności prawnych i osoby mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

6. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu nie może być osoba, która sama lub jej małżonek albo inna osoba bliska posiada udziały, jest członkiem organów, bądź jest zatrudniona w organizacji gospodarczej, której działalność lub interes może mieć wpływ na podejmowane przez wymienione organa Spółdzielni decyzje ze szkodą lub ograniczeniem jej interesów.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.
8. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 28.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w procentowo określonej w ust. 2 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust 1 dla osób sprawujących poszczególne funkcje w organach określa się w sposób następujący:

1) Przewodniczący Rady Nadzorczej	60 %
2) Zastępca przewodniczącego R.N.	50 %
3) Sekretarz Rady Nadzorczej	50 %
4) Pozostali członkowie Rady Nadzorczej	20 %
3. W przypadku pełnienia przez członka Rady Nadzorczej funkcji przewodniczących Komisji Rewizyjnej i Komisji Gospodarki Zasobami wynagrodzenie podwyższa się o 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział w każdym posiedzeniu Rady lub jej komisji w danym miesiącu.
5. Każda nieobecność powoduje umniejszenie wynagrodzenia proporcjonalnie do ilości posiedzeń Rady lub jej komisji odbytych w danym miesiącu.
6. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej lub jej komisji nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

§ 29.

1. Decyzje, wnioski i oceny organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.

2. Sposób działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie, a Zarządu regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uznaje się za podjęte uchwały, które uzyskały zwykłą większość głosów oddanych za nimi, a w przypadkach określonych statutem kwalifikowaną większością głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.

4.2. Walne Zgromadzenie

§ 30.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statutu Spółdzielni.

§ 31.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 32.

1. Każdemu członkowi na Walnym Zgromadzeniu przysługuje jeden głos.
2. Członek może brać udział w zebraniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na Walnym Zgromadzeniu.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
8. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu

§ 33.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni lub jej podziału bądź likwidacji,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 34.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych przyczyn w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków,

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone Zarządowi na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. W przypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby się mogło odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza,
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 35.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą.

§ 36.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia 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 Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 37.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w par 35. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, a w sprawach dotyczących:
 - a) zmiany statutu, łączenia się Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej – większością 2/3 głosów,
 - b) likwidacji Spółdzielni – większością $\frac{3}{4}$ głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 38.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany do tego członek tej Rady.

2. Otwierający obrady Walnego Zgromadzenia powinien ustalić i ogłosić prawidłowość jego zwołania oraz podać liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego zastępca prowadzi Zgromadzenie zgodnie z porządkiem obrad i czuwa nad jego zgodnością ze statutem i zasadami racjonalnego obradowania. Sekretarz czuwa nad sporządzeniem protokołu Walnego Zgromadzenia, zawierającym istotne zdarzenia oraz głosy w dyskusji i wnioski, a także gromadzi wszelkie dokumenty Zgromadzenia oraz wykonuje inne czynności określone przez prezydium.

§ 39.

1. W zależności od potrzeby Walne Zgromadzenie wybiera w składzie trzyosobowym komisje ustalając zakres ich działań w tym komisję wnioskową dla zarejestrowania i opracowania zgłoszonych podczas obrad wniosków oraz przedstawienia ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także komisję dla podliczenia głosów w głosowaniu tajnym, z tym, że organizację tego głosowania określa przewodniczący tej komisji.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza, przy czym ustalenia komisji zapadają zwykłą większością głosów, a członek może zgłaszać do protokołu z czynności komisji uzasadnione zdanie odrębne, które Walne Zgromadzenie może przyjąć lub odrzucić.
3. Z czynności komisji sporządza się protokół podpisany przez wszystkich jego członków i wraz z załącznikami przekazuje się sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 40.

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając uczestnikom głosu w kolejności zgłoszeń.
2. Za zgodą uczestników dyskusja może być prowadzona łącznie w sprawach objętych kilkoma punktami porządku obrad.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

4. Poza kolejnością udziela się głosu członkom Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osobom zaproszonym, a także w sprawach formalnych, za które uznaje się w szczególności wnioski:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowanie bez dyskusji,
 - 3) przerwanie dyskusji,
 - 4) zamknięcie listy dyskutantów,
 - 5) zakończenia dyskusji,
 - 6) ograniczenia czasu przemówień,
 - 7) przekazanie sprawy odpowiedniej komisji,
 - 8) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 9) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - 10) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag przewodniczący odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W dyskusji nad wnioskiem w sprawach formalnych mogą zabierać głos dwaj mówcy – jeden za wnioskiem, a drugi przeciw.
8. Zgłoszone podczas Walnego Zgromadzenia wnioski wykluczające się muszą być głosowane oddzielnie.
9. W każdym głosowaniu członkowie legitymują się wydanym im przy podpisywaniu listy obecności mandatem.

§ 41.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący 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 porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w

pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 42.

1. Walne Zgromadzenie wybiera 9 członków Rady Nadzorczej.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie dokonuje w taki sposób, aby członkowie zamieszkujący w każdej z niżej wymienionych grup nieruchomości Spółdzielni posiadali trzech reprezentantów w Radzie:

- | | |
|-----------|---|
| Grupa I | - ul. Św. Marii i Magdaleny 4 – 8 |
| | - ul. Garbary 2a, Garbary 4 – 14a |
| | - ul. Kazimierza Wielkiego 8 - 12 |
| | - ul. Hipolita Cegielskiego 2 - 8 |
| Grupa II | - ul. Powstańców Wielkopolskich 2 – 14 |
| | - ul. Franciszka Ratajczaka 21 |
| Grupa III | - ul. Strzelecka 17, Strzelecka 31 –33a |
| | - ul. Królowej Jadwigi 32, 32A – 32C |
| | - ul. Karmelickiej 3 |
| | - ul. Owsianej 1 – 3, ul. Winogrody 35 - 37 |
| | - ul. Solnej 3 oraz Chełmońskiego 11. |

3. Członkowie z danej grupy której mowa w ust 2 oddają głosy wyłącznie na kandydatów swojej grupy.
4. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
8. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
9. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
10. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
11. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - braku zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą zadawać pytania.

12. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 10.
13. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
14. Członkowie komisji Wyborczej i Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
15. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych odrębnych dla każdej grupy o której mowa w ust 2. Na kartach są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
16. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
17. Głos jest nieważny, jeśli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba wybieranych członków Rady Nadzorczej.

18. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
19. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów.
20. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

§ 43.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 35 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 44.

Postanowienia § 42 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 45.

1. Głosowanie w sprawie udzielania absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się §37 statutu.

§ 46.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 35 dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 47.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 48.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie lub nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. ~~Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.~~
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich jej organów.
8. O treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, Zarząd powiadomi niezwłocznie członków Spółdzielni w formie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni.

§ 49.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz. Protokół sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

2. Protokół mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, którzy mogą nadto żądać dostarczenia odpisu interesującej ich uchwały względnie odpisu całego protokołu za zwrotem kosztów sporządzenia odpisów.

Protokoły są jawne także dla przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokół z jego załącznikami przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez okres 10 lat.
4. Organizacyjną i techniczną obsługę obrad Walnego Zgromadzenia zapewnia Zarząd.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być **utrwalony** za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być powiadomieni.

§ 50.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

4.3. Rada Nadzorcza

§ 51.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 52.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków Spółdzielni wybieranych na okres trzech lat.
2. W miejsce członków Rady Nadzorczej, których kadencja dobiegła końca Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowych członków Rady.

§ 53.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) zrzeczenie się mandatu,
- 2) odwołania większością 2/3 oddanych głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 54.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł wchodzi do końca jego kadencji członek, wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 55.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej poza uprawnieniami wymienionymi odrębnie w statucie należy w szczególności:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie badania rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych oraz sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przyłączenia i podziału Spółdzielni, nie ma
 - 4) podejmowania uchwał w sprawie nabywania i obciążania nieruchomości oraz nabywania zakładów,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) **skreślony,**
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań obejmujących także wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 11) powoływanie, przyznawanie wynagrodzeń, karanie i odwoływanie członków Zarządu,

- 12) 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, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni
- 14) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie zasad opłat za lokale,
- 16) ustalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni i tworzenie funduszy celowych,
- 17) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania początkowej wartości lokali,
- 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali,
- 20) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,
- 21) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 22) uchwalanie regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu i rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
- 23) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo usługowe,
- 24) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 25) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 26) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 27) uchwalanie regulaminu zasad parkowania i organizacji ruchu na posesjach Spółdzielni,

- 28) uchwalanie regulaminu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 29) uchwalanie regulaminu instalacji i montażu urządzeń klimatyzacyjnych,
 - 30) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 31) uchwalenie regulaminu komisji Rady.
 - 32) umarzanie należności Spółdzielni i spisywanie ich w koszty Spółdzielni, informując o tym Walne Zgromadzenie, jeżeli kwota przewyższa 10.000 zł w roku kalendarzowym,
 - 33) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez właściwe organa i nadzór nad wykonaniem zleceń polustracyjnych,
2. Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
 3. W ważnych sprawach dotyczących Spółdzielni zarządza się referendum. Tryb ogłaszania i zakres spraw objętych referendami określa Rada Nadzorcza.

§ 56.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz w miesiącu.
2. Co roku po wyborach uzupełniających skład osobowy Rady Nadzorczej w terminie 14 dni po Walnym Zgromadzeniu, jej dotychczasowy przewodniczący lub jego zastępca zwołuje posiedzenie w celu ukonstytuowania się Rady przez dokonanie wyboru przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza. Osoby te tworzą Prezydium Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.

§ 57.

1. Zadaniem Prezydium Rady jest planowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
2. Prezydium pełni dyżury w siedzibie Spółdzielni przynajmniej raz w miesiącu.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami, a w miarę potrzeb może powołać inne komisje stałe lub czasowe działające w ramach Rady Nadzorczej i dokonywać wyboru przewodniczącego komisji. W skład tych komisji poza członkami Rady Nadzorczej mogą wchodzić inne osoby, których wiedza i doświadczenie może służyć Spółdzielni.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą formułować wiążących zaleceń pod adresem organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie określone w par 28 statutu o ile w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 58.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć osoby zaproszone w tym członkowie Zarządu.

§ 59.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres kompetencji komisji stałych oraz sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.4 Zarząd

§ 60.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób w tym prezesa i jego zastępcy, powołanych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni. Dopuszcza się możliwość, że członkowie Zarządu mogą być powołani spośród kandydatów nie będących członkami Spółdzielni. Wprowadzenie takiego rozwiązania wymaga uchwały Rady Nadzorczej przyjętej większością 2/3 oddanych głosów.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
4. Zatrudniony prezes Zarządu jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 61.

Rada Nadzorcza przyznaje niezatrudnionym w Spółdzielni członkom Zarządu stałe gratyfikacje pieniężne za udział w pracach Spółdzielni.

§ 62.

1. Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje uchwały we wszystkich sprawach dotyczących Spółdzielni, które w ustawie lub statucie nie zostały zastrzeżone dla innych organów Spółdzielni. W szczególności do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) ~~skreślony~~
 - 6) zawieranie umów o przeniesienia własności lokalu,
 - 7) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przekładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 63.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami – w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin działania Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 64.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 65.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 66.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na zasadach określonych w statucie.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67.

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, statucie i odpowiednich regulaminach Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa winna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili pozostawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w par139 statutu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całości lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość
10. opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
12. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 68.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i

utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z niewuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

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

§ 69.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

§ 70.

a.i.1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 139, za okres co najmniej 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, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 139, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

a.i.2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

a.i.3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² uosm, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² uosm, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

a.i.4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

- a.i.5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
- a.i.6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
- a.i.7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 71.

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

§ 72.

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

§ 73.

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 74.

Skreślony .

§ 75.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku *pisemnego zapewnienia* o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 139.

§ 76.

Skreślony

§ 77.

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

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 78.

1. Spółdzielcze 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 własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy, i licytanta.

§ 79.

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

§ 80.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 81.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 139, 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, 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. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 82.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, spółdzielnia może zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17.¹¹ uosm oraz z tytułu obciążenia

hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 83.

Przepisy art.17¹ ust.6, art. 17², ust 1,2,4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹ - 17¹³, art. 17¹⁷ -. 17¹⁸ uosm stosuje się odpowiednio do garaży wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

5.3. Odrębna własności lokalu

§ 84.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

§ 85.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 84, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 86.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w par 84 lub Spółdzielnię
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w par 84 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie

dotrzymał tych warunków zawartej umowy określonych w par 84 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

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

§ 87.

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

§ 88.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 84, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 84, albo nabywcą ekspektatywy własności a spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 84, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 139 statutu.

§ 89.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 90.

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.

§ 91.

Jeśli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 uosm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 92.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 48, statutu stosuje się odpowiednio.

§ 93.

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

§ 94.

Przepisy § 84 – 93 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 95.

1. Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokali dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej dokonanej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
2. Treść jednostronnej czynności prawnej powinna zawierać elementy umowy o ustanowieniu odrębnej własności, o której mowa w par. 84.

5.4 Najem lokalu.

§ 96.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 97.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z zm.)

§ 98.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali, o jakich mowa w ust. 1, odbywa się w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

6. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

§ 99.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 75 i 76 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 103.

§ 100

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zmiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 104.

§ 101.

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 105.

§ 102.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 139 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 103.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 uosm, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 uosm.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 139, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

art. 11 ust 2^o-2^o uosm

§ 104.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca 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.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 105.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, 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.

2. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 68 i 101.

§ 106.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 uosm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

7. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

7.1 Zasady ogólne.

§ 107.

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

§ 108.

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

§ 109.

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

§ 110.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 107 ,108 i 109 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 111.

Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali użytkowych w tym garaży ponoszą osoby, na których rzecz ustanowiona zostanie odrębna własność.

§ 112.

1. Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej może udzielić zgody na używanie lokalu mieszkalnego na cele inne niż w przydziale lub w umowie, nieuciążliwe dla otoczenia, po uzyskaniu opinii sąsiadów.
2. Rada Nadzorcza po zebraniu opinii sąsiadów może wyrazić zgodę na przekształcenie lokalu mieszkalnego, zwolnionego w sensie prawnym (znajdującego się w dyspozycji Spółdzielni) na lokal użytkowy.
3. Taki sam tryb stosuje się w przypadku przekształcenia lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

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

§ 113.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
 - 1). Spłaty przypadającej na jego lokal odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2). 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 § 139 statutu;

§ 114.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 113 statutu, 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 wypadku 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.

7.3 skreslony.

§ 115.

skreślony

7.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu, w prawo odrębnej własności.

§ 116.

Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni zobowiązanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w par 139 statutu.

§ 117.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 116 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 118.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 119.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona do tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz.1361 z póź.zm.)

§ 120.

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o którym mowa w § 139 statutu.

§ 121.

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 120, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust.2 i 3 uosm.

§ 122.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 120 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

§ 123.

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

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 124.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 123 statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

8.1. Zasady ogólne.

§ 125.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego zgodnie z okresowymi planami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w ramach kierunków działania, określonych przez Walne Zgromadzenie.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Zasady użytkowania lokali w zasobach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 126.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.

§ 127.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
 - f) fundusze specjalne
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz inwestycyjny,
 - b) fundusz społeczno – kulturalny,
3. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach prawa.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 128.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - a) zwiększenie funduszy remontowego,
 - b) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków
 - c) fundusz zasobowy
 - d) inne cele wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

§ 129.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 136..

8.2. Inwestycje mieszkaniowe.

§ 130.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnie przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwali Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

8.3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 131.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 132.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art.4 ust. 1, 2 i 4 uosm.
2. Opłaty, o których mowa w ust 1 mogą przeznaczone być na cele określone w art.4 ust. 1, 2 i 4 uosm.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie uosm mienie jej członków mogą być częściowo sfinansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w par 128.
4. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - (a.1.1) Kosztów zależnych od Spółdzielni tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. kosztów mediów określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą
 - (a.1.2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 133.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 uosm, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

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

§ 134.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokalu określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.

W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 135.

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

- 1) określenie, że jednostka organizacyjna rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomością, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),

§ 136.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczenia kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczenia kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,

- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru

§ 137.

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz związane z tym ponoszenie kosztów przez Spółdzielnię i członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 138.

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

§ 139.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani 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 pokrywaniu kosztów dostawy mediów w tym centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o 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 pokrywaniu kosztów

dostawy mediów w tym centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także pokrywaniu kosztów dostawy mediów w tym centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone jest do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta pomniejszona jest o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu wg zasad określonych w umowach najmu. Najemca jest także obowiązany do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
5. Za opłaty, o których mowa w ustępach 1 do 3 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujący z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Opłaty określone w ustępie 1 do 4 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 140.

1. Wysokość opłat, o których mowa w par. § 139 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej, z uwzględnieniem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za miniony rok.

2. Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami i osiągniętymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 141.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni i z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej.

§ 142.

1. Opłaty, o których mowa w § 139 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca bez oddzielnego wezwania.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 139 co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek na pokrycie opłat zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową wnoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami (odsetki ustawowe). W wyjątkowych przypadkach Rada Nadzorcza może umniejszyć odsetki lub odstąpić od ich naliczania.
6. Członek może potrącać swoje należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni.

§ 143.

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.

9. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 144.

1. Likwidacja Spółdzielni następuje na zasadach i w trybie określonym ustawą – Prawo spółdzielcze.
2. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały majątek Spółdzielni, z uwzględnieniem postanowień ust. 3.
3. Pozostały majątek Spółdzielni w postaci środków trwałych, a także papiery wartościowe, udziały oraz inne tytuły uczestnictwa w podmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców może być przeznaczony na cele spółdzielcze i społeczne, a wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla byłych członków Spółdzielni.
4. Udział byłego członka Spółdzielni w podziale wolnych środków pieniężnych jest proporcjonalny do okresu pozostawienia wniesionego udziału członkowskiego w dyspozycji Spółdzielni.
5. Byli członkowie Spółdzielni, ich spadkobiercy uczestniczą w podziale majątku, o których mowa w ust. 3 i 4, pod warunkiem zgłoszenia likwidatorowi swoich roszczeń w terminie 3 miesięcy od dnia postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.
6. Wypłaty środków pieniężnych byłym członkom dokonuje się w gotówce, po potrąceniu ich należności wobec likwidowanej Spółdzielni.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 145.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane prawem w Monitorze Spółdzielczym.

§ 146.

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie obowiązujące powszechnie przepisy prawa, a zwłaszcza prawo spółdzielcze.

§ 147

Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – 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. **art. 4 ustawy o zmianie**

Sekretarz Zebrania

Przewodniczący Zebrania