

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piekary”
ul. Bieszczadzka 1a
L E G N I C A**

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**

Tekst jednolity zarejestrowany w Sądzie Rejonowym
dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
po uwzględnieniu zmian wpisanych do KRS
postanowieniem z dnia **04.07.2023 r.**
(sygn. spr. WR.IX NS-REJ.KRS/9689/23/433)

SPIS TREŚCI

<u>DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</u>	6
§ 1.....	6
§ 2.....	6
§ 3.....	6
§ 4.....	6
<u>DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</u>	8
§ 5.....	8
§ 6.....	9
§ 7.....	10
§ 8.....	14
§ 9.....	15
§ 10.....	16
§ 11.....	18
§ 12.....	18
§ 13.....	19
§ 14.....	19
§ 15.....	19
§ 16.....	19
§ 16a.....	19
§ 17.....	19
<u>DZIAŁ III. WPISOWE, UDZIAŁY</u>	19
§ 18.....	19
<u>DZIAŁ IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</u>	20
§ 19.....	20
§ 20.....	20
§ 21.....	21
§ 21a.....	21
§ 21b.....	21
§ 22.....	22
§ 22a.....	22
§ 22b.....	22
<u>DZIAŁ V. PRAWO DO LOKALU</u>	22
<i>ROZDZIAŁ 1 – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i>	22
§ 23.....	22
§ 24.....	23
§ 25.....	24
§ 26.....	24
§ 27.....	26
§ 28.....	26
§ 29.....	26
<i>ROZDZIAŁ 2 – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	27

§ 30.....	27
§ 31.....	27
§ 31a.....	27
§ 31b.....	28
§ 31c.....	28
§ 32.....	28
§ 33.....	28
§ 34.....	28
§ 35.....	28
§ 36.....	28
§ 36a.....	29
§ 37.....	29
§ 38.....	29
ROZDZIAŁ 3 – Odrębna własność lokalu.....	29
§ 39.....	29
§ 40.....	30
§ 41.....	30
§ 42.....	30
§ 43.....	31
§ 44.....	31
§ 45.....	31
§ 45a.....	31
§ 45b.....	32

DZIAŁ VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE

WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU 33

ROZDZIAŁ 1 – Zasady ogólne.....	33
§ 46.....	33
§ 47.....	33
§ 48.....	33
§ 49.....	34
§ 50.....	34
§ 51.....	34
ROZDZIAŁ 2 – Wkłady mieszkaniowe.....	35
§ 51a.....	35
§ 52.....	35
§ 53.....	35
§ 54.....	35
§ 55.....	35
§ 56.....	35
§ 56a.....	36
§ 57.....	36
ROZDZIAŁ 3 – Wkłady budowlane.....	37
§ 58.....	37
§ 59.....	37
§ 60.....	37
§ 61.....	38
§ 62.....	38
§ 63.....	38
ROZDZIAŁ 4 – Przepisy końcowe dotyczące rozliczeń w razie wygaśnięcia prawa.....	39

§ 64.....	39
§ 65.....	39
§ 66.....	39
§ 67.....	39
§ 68.....	39
<u>DZIAŁ VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU.....</u>	39
<i>ROZDZIAŁ 1 –Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....</i>	39
§ 69.....	39
§ 70.....	40
§ 71.....	40
<i>ROZDZIAŁ 1a – Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....</i>	40
§ 71a.....	40
§ 71b.....	40
§ 71c.....	40
<i>ROZDZIAŁ 2 – Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu.....</i>	41
§ 72.....	41
§ 73.....	41
§ 74.....	42
<i>ROZDZIAŁ 3 –Przekształcanie najmu lokali.....</i>	42
§ 75.....	42
§ 76.....	42
<u>DZIAŁ VIII. ZAMIANA LOKALI.....</u>	43
§ 77.....	43
§ 78.....	43
§ 79.....	43
§ 80.....	43
<u>DZIAŁ IX. UŻYWANIE LOKALI.....</u>	43
§ 81.....	43
§ 82.....	43
<u>DZIAŁ X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....</u>	43
§ 83.....	43
§ 84.....	45
§ 85.....	45
<u>DZIAŁ XI. SPRZEDAŻ I NAJEM LOKALI.....</u>	47
§ 86.....	47
§ 87.....	47
§ 88.....	47
§ 89.....	48
§ 90.....	48
§ 91.....	48

<u>DZIAŁ XII. WYGAŚNIENIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU</u>	48
<u>DZIAŁ XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI</u>	48
<i>ROZDZIAŁ 1 – Przepisy ogólne.....</i>	48
§ 94.....	48
<i>ROZDZIAŁ 2 – Walne Zgromadzenie</i>	49
§ 95.....	49
§ 96.....	51
§ 96 „a”.....	53
§ 96 „b”.....	54
§ 96 „c”.....	55
§ 96 „d”.....	55
§ 96 „e”.....	56
§ 96 „f”.....	58
§ 96 „g”.....	58
§ 96 „h”.....	58
§ 96 „i”.....	58
§ 96 „j”.....	59
<i>ROZDZIAŁ 3 – Rada Nadzorcza</i>	59
§ 97.....	59
<i>ROZDZIAŁ 4 – Zarząd.....</i>	63
§ 98.....	63
§ 99.....	63
§ 100.....	64
<i>ROZDZIAŁ 5 – Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.....</i>	65
§ 101.....	65
§ 102.....	65
§ 103.....	65
<i>ROZDZIAŁ 6 – Zebranie Grupy Członkowskiej</i>	66
<i>ROZDZIAŁ 7 – Prezydium Grupy Członkowskiej.....</i>	66
<u>DZIAŁ XIV. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE</u>	66
§ 109.....	66
<u>DZIAŁ XV. PRZEPISY KOŃCOWE.....</u>	67
§ 110.....	67
§ 111.....	67

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (z późn. zm.),
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. (z późn. zm.),
- innych ustaw.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piekary” zwana dalej spółdzielnią.
 - 1a. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej „SM „Piekary”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Legnica.
3. Terenem działania jest miasto Legnica.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

1. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 3.

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

§ 4.

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie 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, przy uwzględnieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:
 - 1) Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa.
 - 2) Produkcja metalowych elementów stolarki budowlanej.
 - 3) Zakładanie stolarki budowlanej.
 - 4) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych.
 - 5) Przygotowanie terenu pod budowę.

- 6) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
 - 7) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych.
 - 8) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane.
 - 9) Wykonywanie instalacji elektrycznych.
 - 10) Działalność ochraniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa.
 - 11) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych.
 - 12) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych.
 - 13) Tynkowanie.
 - 14) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian.
 - 15) Malowanie i szklenie.
 - 16) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych.
 - 17) Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego.
 - 18) Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.
 - 19) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
 - 20) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 21) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
 - 22) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
 - 23) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.
 - 24) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych.
 - 25) Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych.
 - 26) Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych.
 - 27) Pozostałe sprzątanie
 - 28) Działalność obiektów kulturalnych.
 - 29) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.
 - 30) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, kulturalną i oświatową.
 4. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne użytkowe, miejsca parkingowe i garaże wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

5. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
6. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w wypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym

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

6. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, nr PESEL/NIP oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, nr we właściwym rejestrze, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 09 września 2017r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, datę nabycia członkostwa, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa, dane kontaktowe: adres poczty elektronicznej, nr telefonu; adres do korespondencji.
7. Zarząd Spółdzielni może prowadzić rejestr zadłużeń członka względem spółdzielni z tytułu opłat związanych z lokalem.
Informacje z rejestru mogą być udostępniane:
 - a) członkom spółdzielni,
 - b) małżonkowi członka - w zakresie zadłużenia współmałżonka,
 - c) organom spółdzielni i wierzycielom członka spółdzielni.

Udzielenie informacji może nastąpić wyłącznie na pisemny wniosek osób lub organów, o których mowa w pkt od a) do c). Wniosek wymaga uzasadnienia z podaniem celu, do którego informacje mogą być udostępnione.

§ 6.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
- 8) na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lub najemcy lokalu zakładowego.

§ 7.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
 - 1a. Umowy określające kolejność przydziału mieszkania zawarte z członkami na podstawie dotychczas obowiązującego statutu zachowują moc.
 - 1b. Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie art. 15 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
 - 1c. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę nadając jej numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który tę ekspektatywę utracił.
2. Skreśla się.
3. Skreśla się.
4. Skreśla się.
5. Skreśla się.
6. Skreśla się.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego:

- 1) Skreśla się.
- 2) Skreśla się.
- 3) Skreśla się.
- 4) Przedmiotem przetargu jest ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
- 5) Wartość rynkowa lokalu określana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez spółdzielnię.
- 6) Nabywca lokalu mieszkalnego jest obowiązany uiścić cenę nabycia lokalu oraz koszty notarialne związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
- 7) Ogłoszenie o przetargu w lokalnej prasie, siedzibie spółdzielni i na stronie internetowej spółdzielni następuje co najmniej na 7 dni przed przetargiem.
- 8) W ogłoszeniu należy podać:
 - a) nazwę i siedzibę spółdzielni,
 - b) datę, godzinę i miejsce przetargu,
 - c) przedmiot przetargu,
 - d) termin oglądania lokalu mieszkalnego zgłoszonego do sprzedaży,
 - e) cenę wywoławczą obejmującą wartość rynkową lokalu,
 - f) miejsce i termin dokonania wpłaty wadium oraz jego wysokość,
 - g) wzmiankę, że przetarg może być unieważniony w całości lub w części bez podania przyczyn,
 - h) wysokość postąpienia.
- 9) Przystępujący do przetargu jest obowiązany wpłacić wadium w wysokości i terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu. Dowód wpłaty stanowi dokument warunkujący uczestnictwo w przetargu.
- 10) Oferentowi, który wygrał przetarg, wpłacone wadium zalicza się na poczet wylicytowanej przez niego ceny nabycia lokalu.
- 11) Pozostałym oferentom wadium wypłaca się następnego dnia roboczego po zakończeniu przetargu.
- 12) Oferent, który wygrał przetarg, powinien protokolarnie przejąć lokal w ciągu 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, spełniając następujące warunki:
 - a) wnieść wylicytowaną cenę nabycia lokalu, z uwzględnieniem treści pkt. 10),
 - b) **Skreśla się**

- c) wnieść opłatę za sporządzenie operatu szacunkowego w przedmiocie ustalenia wartości rynkowej lokalu będącego przedmiotem przetargu w przypadku, gdy wyegzekwowanie tej opłaty jest niemożliwe od osoby, której zostaje wypłacona wartość rynkowa lokalu.
- 13) W następstwie dokonania czynności, o których mowa w pkt. 12), Zarząd Spółdzielni zawrze z nabywcą lokalu mieszkalnego umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.
- 14) W razie uchylenia się oferenta, który przetarg wygrał od podpisania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przejęcia lokalu mieszkalnego na warunkach ustalonych w pkt. 12) do 13), Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piekary” zachowuje wpłacone przez uczestnika przetargu wadium.
- 15) Przetarg prowadzi Przewodniczący Komisji Przetargowej powołanej przez Zarząd Spółdzielni.
Komisja Przetargowa składa się z co najmniej 3 osób.
- 16) Przetarg rozpoczyna się w miejscu i terminie podanym w ogłoszeniu.
- 17) Przetarg ma charakter jawny.
- 18) Z przebiegu przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:
- a) miejsce i czas przetargu,
 - b) imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
 - c) wysokość ceny wywoławczej,
 - d) dane osobowe licytantów,
 - e) najwyższą cenę zaoferowaną oraz dane osobowe nabywcy,
 - f) wnioski i oświadczenia osób obecnych przy przetargu,
 - g) wzmiankę o odczytaniu protokołu,
 - h) podpisy osób prowadzących przetarg i nabywcy (lub informację o przyczynie ich braku).
- 19) Komisja Przetargowa w obecności oferentów stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu oraz przedstawia listę osób uprawnionych do przystąpienia do przetargu (biorąc pod uwagę zachowanie wymogów przewidzianych w pkt. 9) i w pkt. 21) do 25).
- 20) Prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnym:
- a) przedmiot przetargu ,
 - b) cenę wywoławczą ,
 - c) termin wniesienia wylicytowanej ceny nabycia lokalu mieszkalnego,
 - d) termin uiszczenia pierwszych opłat eksploatacyjnych.

- 21) W przetargu mogą uczestniczyć pełnoletnie osoby fizyczne oraz osoby prawne.
- 22) Licytantem jest osoba działająca osobiście lub przez pełnomocnika, która oferuje co najmniej cenę wywoławczą.
- 23) Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym.
- 24) Jeżeli pełnomocnikiem osoby uczestniczącej w przetargu jest adwokat lub radca prawny, dopuszczalne jest przedłożenie udzielnego mu pełnomocnictwa w postaci kserokopii poświadczonej przez niego za zgodność z oryginałem.
- 25) W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji i ich małżonkowie, krewni lub powinowaci w linii prostej oraz krewni boczni do drugiego stopnia. Każdemu licytantowi przypisuje się numer porządkowy, którym prowadzący posługuje się podczas przetargu.
- 26) Przetarg odbywa się ustnie.
- 27) Minimalne postąpienie wynosi nie mniej niż 1000 zł.
- 28) Po ustaniu postąpień, prowadzący licytację uprzedzając obecnych, że po trzecim obwieszczeniu dalsze postąpienia nie będą przyjęte, obwieszcza trzykrotnie zadeklarowaną cenę, zamyka przetarg i wymienia licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.
- 29) Na zakończenie przetargu prowadzący przetarg informuje o terminie załatwienia spraw formalnych związanych z uzyskaniem odrębnej własności nabytego lokalu mieszkalnego.
- 30) Zatwierdzenia wyników przetargu dokonuje Zarząd Spółdzielni. Decyzja Zarządu jest ostateczna.
- 30a) Nadwyżkę uzyskaną na przetargu między wartością rynkową lokalu a kwotą uzyskaną z licytacji przeznacza się na **cele, związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych**.
- 31) Jeżeli ogłoszony na dany lokal przetarg dwukrotnie nie dojdzie do skutku i nadal nie zawarto umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Zarząd Spółdzielni może zlecić wyszukanie nabywcy w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami, na podstawie zawartej z nim umowy.
- 32) Nabywca wyłoniony w sposób, o którym mowa w pkt. 31) zobowiązany będzie wnieść na rzecz spółdzielni wartość rynkową lokalu obliczonego stosownie do zapisu p-ktu 5) w terminie wyznaczonym przez spółdzielnię.
- 33) W przypadku gdy po przeprowadzeniu procedury określonej w pkt. 31) do 32) okaże się, że nadal nie zawarto umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg obniżając wartość rynkową lokalu o 20 % .

- 34) Skargi na czynności Komisji Przetargowej zgłasza się ustnie lub pisemnie do Zarządu Spółdzielni, niezwłocznie po zakończeniu przetargu. Zarząd powinien rozpatrzyć skargę nie później niż w następnym dniu po odbyciu przetargu.
Do momentu rozpatrzenia skargi, odwołujący się pozostawia wadium w kasie spółdzielni.

§ 8.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”:
 - 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole. Dokumentację wraz z wyciągiem z protokołu przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą do dokonania zmian w rejestrze członków.
 - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa. Jeżeli nabycie to nastąpiło przed 09.09.2017r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017r.
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali:
 - 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
 - 2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
 - 3) Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, dane kontaktowe liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
 - 4) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd spółdzielni.
 - 5) **Skreśla się.**
 - 6) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5.

- 7) 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.
- 8) 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 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 9.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, o ile posiadają zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni ,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oznaczonych spraw,
 - 6) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 7) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz z kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

- 7.1.) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek o sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
- 8) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 9) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie,
 - 10) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
 - 11) prawo zawarcia umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 - 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 - 13) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 14) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.

§ 10.

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
 - 1a) skreśla się,
 - 1b) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 2) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka; w razie uchybienia temu obowiązkowi pisma wysłane na adres członka wynikający z jego akt członkowskich i niepodjęte przez adresata, uważa się za doręczone z upływem 21 dni od daty wysłania listem poleconym lub za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,

- 3) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów, o których mowa w dziale X statutu, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 4) uiszczać terminowo wymagane należności, o których mowa w dziale X statutu, do końca każdego miesiąca,
- 5) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 8) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, jak również w przypadku gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni - do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności,
- 10) każdorazowo zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w danym lokalu, przedstawiając stosowne dokumenty,
- 11) na żądanie administracji:
 - a) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji i remontu, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
 - b) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni,
 - d) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - e) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
- 12) skreśla się.

§ 11.

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu;
- 2) śmierci członka,
- 3) wykreślenia osoby prawnej ze stosownego rejestru – utraty jej bytu prawnego,
- 4) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni;
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 12.

1. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.

2. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:

- 1) właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,

3. Wypowiedzenie, o jakim mowa w ust. 2 powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ u.s.m., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz Zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.

- 2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz Zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy, o jakich mowa w zdaniu 1.

§ 13.

Skreśla się.

§ 14.

Skreśla się.

§ 15.

Skreśla się.

§ 16.

Skreśla się.

§ 16a.

Skreśla się.

§ 17.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej utraty bytu prawnego – wykreślenia ze stosownego rejestru.

DZIAŁ III. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 18.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 09.09.2017r. nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Skreśla się.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Skreśla się.
5. Skreśla się.

DZIAŁ IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 19.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 8) i inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
- 2a. Spółdzielnia może zasilić fundusz remontowy wolnymi środkami funduszu zasobowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
- 2b. Spółdzielnia może czasowo zasilić fundusz remontowy środkami pochodzącymi z funduszu zasobowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza, z określeniem wysokości przesuniętych środków oraz terminu, z upływem którego środki te powinny z powrotem uzupełnić fundusz zasobowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont, zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Natomiast okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenie i gospodarowanie funduszami spółdzielni określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 20.

1. Nadwyżkę bilansową spółdzielni przeznaczają się na:
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 3) działalność gospodarki zasobem mieszkaniowym.

2. Rozdział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 21.

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy.

Ostateczną decyzję o pokryciu straty bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
3. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie, obowiązują ogólne przepisy prawa.

§ 21a.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 21b.

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

§ 22.

1. Roszczenia byłego członka spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu, w jakim udziały te zasiliły fundusze spółdzielni.

§ 22a.

Finansowanie remontów obciążających Spółdzielnię jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według zasad określonych w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 22b.

Skreśla się.

DZIAŁ V. PRAWO DO LOKALU

ROZDZIAŁ 1

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 23.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 23.04.2001r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a spółdzielnią o ustanowienie tego prawa. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 24.

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

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 25.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 24, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 24 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 83 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 24.

§ 26.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 83 Statutu (art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) 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 jakich mowa w zdaniu pierwszym, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i **art. 16**¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w **art. 16**¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9 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.

§ 27.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 28.

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

§ 29.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 usm 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. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 83 Statutu.

ROZDZIAŁ 2

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 30.

1. Skreśla się.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
3. 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.
4. 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.
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 31.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreśla się.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Skreśla się.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Skreśla się.

§ 31a.

Skreśla się.

§ 31b.

Skreśla się.

§ 31c.

Skreśla się.

§ 32.

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

§ 33.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 34.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 w ust. 1 spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 33 ust 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 35.

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 36.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:

- 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, w tym również do przeniesienia własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym.

2. Skreśla się.

§ 36a.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w Dziale X, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 37.

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

§ 38.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3

Odrębna własność lokalu

§ 39.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
 - a) rodzaju własności gruntów,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych i sądowych.
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 40.

1. Koszty budowy ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal.

§ 41.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 39, 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.

§ 42.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 39 lub spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 39 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 39, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 43.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 39 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 39 albo nabywcą ekspektatywy własności a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 39, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 44.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy 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.

§ 45.

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje spółdzielnia. Ustalenia terminu, o którym mowa wyżej, dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 45a.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania

cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 45b.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali;
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Niezwłoczne rozliczenie Spółdzielni z właścicielami lokali, o którym mowa w ust. 8 pkt 2) oznacza, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 8, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków oraz dokona:

- 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty Mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

DZIAŁ VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA

W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

ROZDZIAŁ 1

Zasady ogólne

§ 46.

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i prawo odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 47.

Skreśla się.

§ 48.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 46 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie, po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;

- b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez spółdzielnię z członkami.

§ 49.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 46, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 50.

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 51.

Skreśla się.

ROZDZIAŁ 2

Wkłady mieszkaniowe

§ 51a.

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

§ 52.

Skreśla się.

§ 53.

Skreśla się.

§ 54.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 55.

1. W przypadku zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku realizacji zgłoszonego roszczenia, o którym mowa w art.15 ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wkład mieszkaniowy ustala się w wysokości wynikającej z wartości księgowej przysługującej osobie, której prawo do lokalu wygasło na podstawie złożonego przez osobę uprawnioną do wkładu mieszkaniowego oświadczenia.
2. Skreśla się.
3. Skreśla się.
4. Osoba uprawniona, o której mowa w art. 15 ust.1 i 2, za wyjątkiem osoby, o której mowa w art.14 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przejmuje wkład mieszkaniowy w wysokości wynikającej z zapisów księgowych oraz przejmuje niespłacony kredyt wraz z odsetkami.
5. Skreśla się.

§ 56.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową a w szczególności niespłacony kredyt wraz z odsetkami. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 83 statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, poniesione przez Spółdzielnię: koszty ogłoszenia o przetargu, koszty remontu lokalu z uwzględnieniem stopnia jego amortyzacji oraz koszty związane z opróżnieniem, opuszczeniem i wydaniem lokalu Spółdzielni.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 jest opróżnienie lokalu. Wypłata należnego wkładu następuje w terminie 30 dni od daty uiszczenia wartości lokalu przez nabywcę lokalu.

§ 56a.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

§ 57.

Skreśla się.

ROZDZIAŁ 3

Wkłady budowlane

§ 58.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej 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.
3. Skreśla się.
4. Skreśla się.

§ 59.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 60.

§ 60.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 59 ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 61.

Skreśla się.

§ 62.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego oraz poniesione przez Spółdzielnię koszty ogłoszenia o przetargu ponosi osoba uprawniona.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
6. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
7. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu na dzień postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni.

§ 63.

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu w następstwie pierwszeństwa nabycia lokalu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wpłaca wartość rynkową lokalu
2. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni, która uzyskuje prawo odrębnej własności w drodze przetargu, wnosi wartość ustaloną w drodze licytacji.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, na rzecz których spółdzielnia dokonuje ustanowienia odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe dotyczące rozliczeń w razie wygaśnięcia prawa

§ 64.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile przepisy szczególne obowiązujące w spółdzielni lub umowa nie stanowią inaczej.

§ 65.

Skreśla się.

§ 66.

Skreśla się.

§ 67.

Skreśla się.

§ 68.

Skreśla się.

DZIAŁ VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU

ROZDZIAŁ 1

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

§ 69.

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

- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 3) spłaty kwoty umorzenia kredytu 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,
- 4) wpłatę, o której mowa w ust. 1 pkt 3 przeznaczoną na spłatę kwoty umorzenia kredytu podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
- 5) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu,
- 6) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 70.

Skreśla się.

§ 71.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach określonych w ustawie z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.

ROZDZIAŁ 1a

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 71a.

Skreśla się.

§ 71b.

Skreśla się.

§ 71c.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych

kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 nr 5 z póź. zm.) przeniesienia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

ROZDZIAŁ 2

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

§ 72.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) skreśla się.
2. Skreśla się.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust, 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 73.

Skreśla się.

§ 74.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 72 ust. 4.

ROZDZIAŁ 3

Przekształcanie najmu lokali

§ 75.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 76.

Skreśla się.

DZIAŁ VIII. ZAMIANA LOKALI

§ 77.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Skreśla się.

§ 78.

Skreśla się.

§ 79.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 80.

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IX. UŻYWANIE LOKALI

§ 81.

1. Będący w dyspozycji członka lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Członek, może wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie część lub całość tego lokalu na zasadach określonych w dziale XI. SPRZEDAŻ I NAJEM LOKALI.
3. Skreśla się.

§ 82.

Szczegółowe zasady użytkowania lokali oraz zasady porządku domowego w domach spółdzielni i w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 83.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Skreśla się

7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
8. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa **Zarząd**.
9. **Osoby, o jakich mowa w ust. 1-5, ponoszą koszty korespondencji wysłanej do nich przez Spółdzielnię poprzez operatora pocztowego w wysokości faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów, wynikających z aktualnego cennika operatora.**

- 10. Osoby, o jakich mowa w ust. 1-5, w przypadku sprzedaży lub zamiany lokalu mieszkalnego, ponoszą opłaty, o których mowa w ust. 1-5 i 7 za okres do końca miesiąca, w którym nastąpiła sprzedaż lub zamiana lokalu mieszkalnego. Nabywca lub przyjmujący lokal ponoszą opłaty od pierwszego dnia, następującego po miesiącu, w którym nastąpiło nabycie lub zamiana lokalu mieszkalnego.**

§ 84.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 83 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, podzielniki kosztów),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne lokale użytkowe).
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będący członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 85.

1. Opłaty, o których mowa w § 83 uiszcza się co miesiąc do końca każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uiszczenia opłat w kasie Spółdzielni lub uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
 - 1a. Opłaty, o których mowa w § 83 przeznacza się wyłącznie na cele tam określone.

- 1b. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.
2. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, mającej wpływ na wysokość opłat, o których mowa w § 83, zmiana wysokości opłat następuje od miesiąca następnego po zgłoszeniu zmiany.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 83, spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.
5. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 83 ust. od 1 do 5 co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 5a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §83 ust. od 1 do 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
7. Skreśla się.
8. Skreśla się.
9. Za opłaty, o których mowa w niniejszym dziale, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

11. W razie zaległości w opłatach, o których mowa w §83, wpłaconą kwotę zalicza się - stosownie do oświadczenia dłużnika - na wskazany przez niego dług, z tym, że to, co przypada na poczet danego długu, spółdzielnia może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne (odsetki), koszty upomnień oraz na zalegające świadczenia główne. W przypadku braku oświadczenia dłużnika, wpłaconą kwotę w pierwszej kolejności zalicza się na poczet długu najdawniej wymagalnego, przy czym w pierwszej kolejności na związane z tym długiem zaległe należności uboczne (odsetki), koszty doręczeń (powiadomień) oraz zaległą należność główną.
12. Spółdzielni przysługuje prawo zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki na każdej nieruchomości i własnościowym prawie do lokalu należącym do dłużnika, zabezpieczając w ten sposób należności Spółdzielni. Koszty z tym związane obciążają dłużnika.

DZIAŁ XI. SPRZEDAŻ I NAJEM LOKALI

§ 86.

1. Spółdzielnia dokonuje zbycia lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.
2. Nabywcami mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
3. Sprzedaż lokali o innym przeznaczeniu odbywa się w trybie przetargu.
4. Szczegółowe zasady sprzedaży lokali o innym przeznaczeniu określa zatwierdzony przez Radę Nadzorczą regulamin.
5. Lokale sprzedane w drodze przetargu otrzymują status odrębnej własności lokalu.

§ 87.

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe, brak popytu lub istniejące przeszkody prawne do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Dobór najemców oraz tryb oddawania lokali w najem określają:
 - 1) regulamin najmu lokali mieszkalnych,
 - 2) regulamin najmu lokali użytkowychzatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

§ 88.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze

zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

§ 89.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie części lub całości lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, nie wymaga zgody spółdzielni.

§ 90.

1. Członek spółdzielni ma obowiązek pisemnego powiadomienia spółdzielni o ilości osób zamieszkałych w jego lokalu oraz ich zmianie miejsca zamieszkania.
2. Nieudzielenie aktualnych danych, o których mowa w ust. 1 w formie przepisanej, powoduje odpowiedzialność członka poprzez poniesienie kosztów związanych z ustaleniem ilości osób zamieszkałych - korzystających z lokalu.”

§ 91.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem, regulaminami i umową obowiązują odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.

DZIAŁ XII. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

Skreśla się.

DZIAŁ XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 94.

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,

- 3) Zarząd,
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust.1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, który wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się” od głosu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 2

Walne Zgromadzenie

§ 95.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części, gdy liczba członków przekracza 500.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikająca z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
Dotyczy to również członków spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek spółdzielni 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.
4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
7. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
8. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
9. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków.
10. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
11. W przypadku, z wskazanym w ust.9 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza – na koszt spółdzielni.
12. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 16 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
13. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.

Zawiadomienia powinny zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia wywiesza się w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni. Członkowie oczekujący oraz członkowie posiadający spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zostają zawiadomieni poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.

W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszony kandydat musi być poparty przez co najmniej 20 członków spółdzielni.

14. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
15. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 14, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków spółdzielni na siedem dni przed terminem pierwszej części zebrania w sposób określony w ust. 13.
16. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
17. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 96.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków oraz jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust. 13 § 95. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
- 1a. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
 - 1) Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
 - 2) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
 - 3) Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
 - 4) Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.

- 5) W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
 - 6) Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest dla:
- a) podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni – 2/3 głosów,
 - b) podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - c) podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni – 2/3 głosów,
 - d) podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni – 3/4 głosów

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.

3. Skreśla się.
4. Skreśla się.
5. Skreśla się.
6. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, finansowej i społeczno-wychowawczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego.
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) skreśla się,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) skreśla się,
- 17) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału zysku uzyskanego z prowadzenia działalności gospodarczej,
- 18) skreśla się,
- 19) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli.

§ 96 „a”.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium. Prezydium poszczególnych części tworzą Kolegium.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie od 3 do 10 osób.
Do zadań Komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania a tajnego lub jawnego.
 - d) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw.
- 2) Komisja Uchwał w składzie od 3 do 5 osób.
- Do zadań Komisji należy:
- a) przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał,
 - b) skreśla się.
- 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 96 „b”.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków formalnych, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
12. skreśla się.
13. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
14. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w § 96 ust.2 większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 96 „c”.

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 96 „d”.

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

2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
7. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.
8. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Protokół, o którym mowa w ust. 8 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 96 „e”.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 95 ust. 13 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej 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.
- 3a. W skład Rady Nadzorczej nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami zarządu spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo

w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

- 3b. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni w trybie § 95 ust. 13 statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata, adresu zamieszkania oraz nr PESEL,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających, adresu zamieszkania oraz nr PESEL.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a) zatrudnienia w spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze spółdzielnią,
 - d) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - e) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9, zgodnie z terminem wskazanym w § 95 ust 13.
11. Członkowie Komisji Mandatowo–Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnej części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo–Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie spółdzielni.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 96 „f”.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 95 ust.13, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 96 „g”.

Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się w głosowaniu jawnym.

§ 96 „h”.

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 96 „i”.

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 albo 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.
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 spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 96 „j”.

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

ROZDZIAŁ 3

Rada Nadzorcza

§ 97.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana a kończy się wraz z wyborem nowego składu RN na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku kalendarzowym.
3. Skreśla się.
4. Skreśla się.
5. Skreśla się.
6. Skreśla się.
7. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w kwocie: dla przewodniczącego Rady – 80%, dla członków Rady – 70% minimalnego

wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu, chyba, że nieobecność była usprawiedliwiona. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- 3) ustania członkostwa w spółdzielni.

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

9. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
- 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia.
 - e) kontrola wykonania planów gospodarczych spółdzielni.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12) uchwalanie regulaminów dotyczących zakresu działania spółdzielni określonego statutem,
- 13) skreśla się,
- 14) skreśla się,
- 15) skreśla się,
- 16) skreśla się,
- 17) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 18) skreśla się.
- 19) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 21) podejmowanie uchwały w sprawie zawieszenia członka Rady w wypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w § 101,
- 22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 95 ust. 11),
- 23) uczestniczenie w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- 24) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia innych funduszy celowych niż wymienione w § 19,
- 25) ustalanie zasad spisywania w straty należności spółdzielni oraz odraczania terminów ich płatności i rozkładania spłaty na raty,

- 26) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzania badania rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni,
 - 27) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczy Zarząd.
10. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień oraz ma prawo przeglądać księgi i dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
 11. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
 12. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.
 13. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd spółdzielni, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
 14. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
 15. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
 16. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
Jeżeli Rada powołuje stałe komisje, w skład prezydium Rady wchodzi także przewodniczący tych komisji.
 17. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
 18. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku spółdzielni. Rada w miarę potrzeby może powoływać inne komisje stałe lub czasowe do zbadania poszczególnych spraw. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
 19. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 4

Zarząd

§ 98.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób. Członkowie Zarządu mogą być wybierani na funkcję Prezesa lub Zastępcy Prezesa Zarządu.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy spółdzielni.
Powinni posiadać wykształcenie wyższe o profilu technicznym, ekonomicznym lub prawniczym oraz 5-letni staż pracy na stanowisku kierowniczym.
Dopuszcza się wybór kandydata na prezesa spółdzielni w drodze konkursu.
3. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga zwykłej większości głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 99.

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
5. Oświadczenia, o których mowa w ust. 4 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
6. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.
7. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, opracowywanie projektów porządku obrad Walnego Zgromadzenia i przedkładanie ich do zaopiniowania Radzie Nadzorczej,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z jednostkami samorządu terytorialnego, organizacjami spółdzielczymi, oraz innymi organizacjami,
 - 10) ustalanie zakładowego planu kont,
 - 11) ustalanie wynagrodzeń pracowników spółdzielni i wprowadzanie Regulaminów Pracy,
 - 12) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu, umów najmu lokali,
 - 13) opracowanie projektu struktury organizacyjnej spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.
8. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 100.

1. Zarząd spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1 wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
 - a) ustanawianie praw do lokali,

- b) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - c) zaciąganie kredytów,
 - d) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - e) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) ustalanie wynagrodzeń pracowników spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.
3. Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa i jego zastępców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 101.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem zarządu i przedstawicielem tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 102.

Skreśla się.

§ 103.

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

ROZDZIAŁ 6 - skreśla się
Zebranie Grupy Członkowskiej

ROZDZIAŁ 7 - skreśla się
Prezydium Grupy Członkowskiej

DZIAŁ XIV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.

§ 109.

1. Wnioski członków spółdzielni kierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a spółdzielnią lub zasadności zmiany opłat, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu sześćdziesięciu dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ XV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 110.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 111.

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 112.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 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.