

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OSADA”
w GOLENIOWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSADA” w Goleniowie.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest : Goleniów.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- 1) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 2) Sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- 3) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 4) Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- 5) Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- 6) Obsługa nieruchomości na własny rachunek.

2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia :

- 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) buduje budynki mieszkalne zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26.10.1995r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bez możliwości ustanawiania na rzecz członków własnościowego prawa do lokali oraz odrębnej własności tych lokali; zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna,
- 3) skreślony,
- 4) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 5) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 6) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 7) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 8) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości,
- 9) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 10) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
- 11) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
- 12) wykonuje remonty własną grupą konserwatorów.

§ 6.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

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

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego. Najemcą lokalu zakładowego, jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
6. 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 wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w § 44 statutu lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7¹

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 § 34 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych § 34 ust. 2 i 3 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa § 34 ust. 2 lub 3 Statutu, 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 § 34 ust. 4 Statutu w przypadkach przewidzianych § 34 ust. 2 i 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub najemcy, o którym mowa w § 7 ust. 5 Statutu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Deklaracja powinna zawierać:

- a) imię i nazwisko,
 - b) miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON.
 - c) stwierdzenie, o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy ubiega się.
2. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały o jej przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
 3. Skreślony
 4. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd.

§ 9.

1. Skreślony
2. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych

wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

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

§ 10.

1. Skreślony
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być poinformowany w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do :

- 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez :
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
- 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz ułamkowego udziału do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 4) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5) prawo żądania zawarcia umowy :
 - a) skreślony,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 6) udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 7) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie - koszty i zasady wydawania odpisów i zaświadczeń określa zarząd Spółdzielni.
- 8) skreślony,
- 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni,
 - 11) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
3. Członek, zainteresowany otrzymaniem odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 7, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, które chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
4. Skreślony.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
- Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Członek zobowiązany jest :
- 1) skreślony
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
 - 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
 - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
 - 6) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,

- 7) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów,
 - 8) udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody w celu jej usunięcia. W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby: z czynności tych sporządza się protokół,
 - 9) udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu umożliwiającego ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 10) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 11) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 12) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
 - 13) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

8. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia, członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 5 Statutu,
- 2) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania,
- 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 45 ust. 1 Statutu.

§ 12¹.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie § 50² Statutu że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także 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.

§ 12².

1. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo.

§ 13.

1. Właściciel lokalu lub najemca lokalu, o którym mowa w § 7 ust.5 statutu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust 1 nie będzie skuteczne, jeżeli członkowi, który je złożył przysługuje również inny tytuł prawny do lokalu lub roszczenie, z którym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wiąże powstanie członkostwa.

13

§ 14.

skreślony

§ 15.

skreślony

§ 16.

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

§ 17.

skreślony

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18.

1. Wnioski i pisma członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Od uchwały Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje do Rady Nadzorczej.
3. Decyzja odmowna Zarządu powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia. Termin do

wniesienia odwołania wynosi 30 dni od doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

§ 19.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu.
3. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 20.

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

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

E. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 21.

Skreślony

§ 22.

Skreślony

III. PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 23.

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może :
 - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
 - c) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
 - d) skreślony.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. skreślony
5. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 24.

Skreślony

§ 25.

1. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię wolne w sensie prawnym mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Skreślony.
4. Skreślony.
5. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali odzyskanych przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 78 statutu.

§ 26.

1. Wykorzystywanie przez członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni części lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej wymaga zgody Spółdzielni.
2. Wykorzystywanie przez członka Spółdzielni **lub** osobę nie będącą członkiem Spółdzielni całego lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej jest niedopuszczalne.

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27.

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, o której mowa w ust. 2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:

- 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
- 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

§ 28.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 29.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 29¹.

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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 30.

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) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 5) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 6) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 31.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 30 pkt. 1 i 7 Statutu.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
4. Strony mogą w umowie ustalić inne, niż wskazane w ust. 2 i 3 warunki rozwiązania umowy.

§ 32.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu.

§ 33.

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

§ 34.

1. Skreślony
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o

których mowa w § 35 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

- 2¹ Umowy, o których mowa w ust. 2, 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 § 30 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 30 Statutu, 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. 2 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu.
 5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 30 Statutu.
 6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 70 Statutu.
 7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 35.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 78 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni 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. Skreślony
5. 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. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 35¹.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 35².

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 34 i § 35¹ Statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie

odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. 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 § 35¹ Statutu
 - 2) osoba, o której mowa w § 34 Statutu zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
5. *Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.*

DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 36.

skreślony

§ 37.

skreślony

§ 38.

1. skreślony
2. Skreślony
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 ust. 6 Statutu. Dotyczy to również

spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 39.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. skreślony
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 40.

skreślony

§ 41.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni:
 - 1) skreślony
 - 2) w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 42.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 43.

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

§ 44.

1. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78-81, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 44¹.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby

wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osoby niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

DZIAŁ IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 45.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,

- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) wskazanie osób, które wspólnie z członkiem ubiegać się będą o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 46.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 45 ust. 1 Statutu, 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.

§ 47.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 45 ust 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 45 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzywali tych warunków umowy określonych w § 45 ust. 1 pkt. 1) i 6) Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 48.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 45 ust.1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 45 ust.1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 49.

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

§ 50.

1. Skreślony
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 50¹.

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

§ 50².

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. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 78 ust.6 Statutu, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 78 ust. 8 pkt. b) Statutu, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 50³ Statutu, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do

wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 50³.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. 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 § 50⁴ Statutu. 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.
3. 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.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 50² ust. 3 i 4 Statutu.

§ 50⁴.

1. W zakresie nieuregulowanym w Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ustępu 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i

art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 50⁵.

Przepisy rozdziału IV stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§ 51.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Najemcy lokalu, który nie poniósł w pełnym zakresie kosztów budowy tego lokalu nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.

§ 52.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

DZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ**§ 53.**

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a osobą zajmującą lokal mieszkalny nie będący własnością Spółdzielni, możliwa jest pod warunkiem wyrażenia uprzedniej zgody na taką zamianę przez Zarząd Spółdzielni oraz dysponenta (właściciela) drugiego lokalu, który miałby być przedmiotem zamiany.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić zgody na zamianę, o której mowa w ust.2, w szczególności gdy osoba, która w wyniku zamiany uzyskałaby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, nie spełnia warunków statutu lub gdy zamiana ta spowodowana jest koniecznością opuszczenia przez tę osobę dotychczasowego mieszkania w związku z zadłużeniem czynszowym, dewastowaniem mieszkania lub zakłócaniem spokoju i porządku w miejscu zamieszkania.

DZIAŁ VII. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ**§ 54.**

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

§ 55.

skreślony

IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 56.

skreślony

§ 57.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 30 pkt.1) Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78,
- 4) w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. nr 5 poz. 32 nr 106 poz. 496 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

1¹ Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Skreślony.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) koszty związane z łączeniem i podziałem nieruchomości, w tym prac geodezyjnych, oraz ewidencją gruntów i budynków, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.,
 - 2) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym,
obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Zarząd określa termin wpłaty do Spółdzielni kosztów określonych w ust. 3 pkt 1.
5. Skreślony
6. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, Spółdzielnia przeznaczają na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
7. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 57¹.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 57, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 34 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku, nie stosuje się § 34 ust. 6 Statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU.

§ 58.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78.
- 1¹. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności :
 - 1) koszty związane z łączeniem i podziałem nieruchomości, w tym prac geodezyjnych, oraz ewidencją gruntów i budynków, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.,
 - 2) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym,
obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Zarząd określa termin wpłaty do Spółdzielni kosztów określonych w ust. 2 pkt 1.
4. Spłaty, o których mowa w § 58 ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 58¹.

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

§ 59.

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 roku praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 roku „O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych ustaw”. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady :

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt.1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysuguje im obojgu,

- 5) członkowie oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

C. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM
§ 60.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu przez nich :
- spłaty przypadających na miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78.
- 1¹. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, które ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności.
3. Do kosztów, o których mowa w ust. 2 zalicza się koszty :
- a) koszty związane z łączeniem i podziałem nieruchomości, w tym prac geodezyjnych, oraz ewidencją gruntów i budynków, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności garażu wielostanowiskowego w nieruchomościach itp.,

b) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.

4. Zarząd określa termin spłaty do Spółdzielni kosztów określonych w ust. 1 i 3 a.

§ 61.

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

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

D. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE, ODDANE W NAJEM

§ 62.

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 :

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

2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- 1) koszty związane z łączeniem i podziałem nieruchomości, w tym prac geodezyjnych oraz ewidencją gruntów i budynków, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp. obciążają najemcę, na rzecz

którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w części przypadającej na jego lokal.

2) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym,

obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 63.

Zarząd określa termin wpłaty do Spółdzielni kosztów, o których mowa w § 62 ust. 2 pkt. 1.

E. LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY

§ 64.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego :

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,

2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu

wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

- 1¹. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2017r poz. 130 i 1529).
- 1². Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust.1 pkt 2.
- 1³. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U z 2014r. poz 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
4. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 65.

1. skreślony.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 64, oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 66.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 62 i § 64, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

V. WKŁADY

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 67.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) ostatecznie - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż :
 - a) w terminie 6 miesięcy od dnia 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, z tym, że po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 68.

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić :
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - 2) ewidencjonowanie kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
 - 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów budowy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 69.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a

uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

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

A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 70.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. skreślony
3. skreślony
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 30 pkt 1) Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w

części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 78 ust.1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 71.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.
3. Wypłata wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej następuje nie wcześniej niż wniesienie wkładu przez osobę, na rzecz której ustanowione zostało prawo do lokalu.

Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 1 miesiąca od daty jego ustalenia nie wcześniej jednak niż dokonanie wpłaty przez nabywcę prawa.

4. skreślony

71¹.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten 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 § 69 ust. 2 Statutu.
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 § 78 ust. 1 Statutu, 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.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE

§ 72.

skreślony

§ 73.

skreślony

§ 73¹.

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal, o którym mowa w ust. 1. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.
4. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasto spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 74.

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, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Ponadto Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka a w szczególności opłat za używanie lokalu i koszty wyceny lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 23 ust.5.
5. Wypłata wkładu budowlanego osobie uprawnionej następuje nie wcześniej niż wniesienie wkładu przez osobę, na rzecz której ustanowione zostało prawo do lokalu.

6. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 1 miesiąca od daty jego ustalenia, nie wcześniej jednak niż dokonanie wpłaty przez nabywcę prawa.

§ 75.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 76.

W przypadkach określonych w § 42 Statutu Spółdzielni jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 74 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 77.

Wartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 78.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Pożytki i inne przychody :

- a) z nieruchomości wspólnej służyć pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i ust. 5,
 - b) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 86 ust. 1 pkt 5 Statutu Spółdzielni. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 79.

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

§ 80.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 78 i § 79 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku.
 - a) skreślony
 - b) skreślony

2. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości i odpisami na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.

§ 81.

1. Opłaty, o których mowa w § 78 i 79, wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia miesiąca i mogą być one wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 78 ust. 1 – 3 i 5 Statutu co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność może być kwestionowana bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
6. Za opóźnienie w zapłacie należności, o których mowa w § od 78 do § 79 Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej. Spółdzielnia może również obciążać członków i osoby zajmujące lokale w Spółdzielni bez tytułu prawnego kosztami wezwań do zapłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 82.

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.

§ 83.

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. Nakłady, o których mowa w § 82 ust.2 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 84.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 ust.2 pkt.10, a przychodami z opłat, o których mowa w § 78 ust. 1-3 i ust. 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 85.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 86.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych,
 - 4) zasobów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze własne:
 - 1) wkładów zaliczkowych,
 - 2) inwestycyjny.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia tworzy inne fundusze na podstawie odrębnych przepisów.

§ 87.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 88.

Przeznaczenie nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 89.

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności :

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz na remonty.

§ 90.

Kwoty należności i zobowiązań przedawnionych odpisuje się w ciężar pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE****§ 91.**

1. Organami Spółdzielni są :
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
 - D. skreślony
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. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 121 statutu oraz, że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale z zastrzeżeniem § 96 ust. 5.
6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. B – C oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
8. Członkowie Zarządu nie pozostający ze Spółdzielnią w stosunku pracy otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, w wysokości $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w w ustawie z 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
9. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust. 8. Wynagrodzenie to jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 92.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
- 1¹ W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500.
3. Decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, a jeżeli walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
- 4¹. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
- 4². Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
- 4³. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 4⁴. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
- 4⁵. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie posiadający tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu w zasobach Spółdzielni zaliczonych do różnych części Walnego Zgromadzenia dokonują wyboru tej części Walnego Zgromadzenia, w której zamierzają uczestniczyć poprzez przybycie na wybraną przez siebie część.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

7. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
8. Skreślony

§ 93.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

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

- 13) skreślony
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub pokrycia strat.

§ 94.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

Ponadto z ważnych powodów Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
 - 3) skreślony
 - 4) skreślony
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust.2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 95.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części :
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia (poszczególnych jego części) ogłasza się w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni oraz umieszcza się na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w siedzibie zarządu Spółdzielni.

3. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia-Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 96.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
 - 1¹. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
 - 1². Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu lub każdej części Walnego Zgromadzenia.
 - 1³. Warunek, o którym mowa w ust. 1¹ 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.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Wyjątek od tej zasady określa art. 49 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - a) o zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - b) o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze – 3/4 głosów,
 - c) Walne Zgromadzenie ponadto może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 2/3 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium oraz wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 członków obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia przewodniczący danej części Walnego

Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

- 4¹. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu, odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Za członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu uważa się tych członków, którzy biorą udział w głosowaniu niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań w przypadku likwidacji Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia lub wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawie zbycia nieruchomości uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość, bez względu na ilość uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
8. Każda uchwała poddana głosowaniu Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny i tytuł określający sprawę.

§ 97.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonany w sposób wykazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 98.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie lub każda jego część, wybiera spośród zgromadzonych członków Spółdzielni, w głosowaniu jawnym, prezydium w składzie :
 - przewodniczący,
 - zastępca przewodniczącego,
 - sekretarz.Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. Po dokonaniu wyboru prezydium części Walnego Zgromadzenia prowadzenie obrad obejmuje wybrany przewodniczący.

4. Po wyborze prezydium, przewodniczący poddaje pod jawne głosowanie porządek obrad.

§ 98¹.

1. Walne Zgromadzenie lub każda jego część wybiera w głosowaniu jawnym ze swego grona następujące komisje :
 - a) komisję mandatowo-skrutacyjną, której zadaniem jest :
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia,
 - obliczenie wyników głosowań i podanie tych wyników przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowań.
 - b) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W skład każdej komisji wchodzi co najmniej trzech członków – w tym przewodniczący i sekretarz.
3. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisują jej członkowie.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§ 98².

1. Po przedstawieniu i omówieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
2. Czas wystąpienia w dyskusji określa przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

- Nie dotyczy to członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz reprezentantów Krajowej Rady Spółdzielczej i związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące w szczególności :
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców.
 5. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 6. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 99.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez prezydium Walnego Zgromadzenia lub danej jego części.
- 1¹. Protokoły Walnego Zgromadzenia może sporządzić pracownik Spółdzielni wyznaczony przez Zarząd. Protokół taki jest podpisywany przez prezydium zebrania, lub danej jego części, które również autoryzuje każdą stronę poprzez złożenie swojego podpisu.
2. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części w ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia zbiera się kolegium składające się z co najmniej 1 członka prezydium z każdej części Walnego Zgromadzenia. Kolegium na podstawie protokołów zebrań wszystkich części Walnego Zgromadzenia ustala, które uchwały zostały podjęte, a które nie.
3. Z obrad kolegium sporządzany jest protokół, który podpisuje co najmniej połowa członków kolegium. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia, które zostało podzielone na części składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium.
5. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 99¹.

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
3. Za stronę techniczno - administracyjną Walnego Zgromadzenia, w tym za sporządzenie protokołu odpowiada Zarząd Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 100.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 101.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w

trybie § 95 ust.3 Statutu. Kandydaci zgłoszeni po terminie nie będą brani pod uwagę.

4. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. 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 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 102.

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 102¹.

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydatur odbywa się pisemnie z podaniem :
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających,
 - pisemnej zgody na kandydowanie.
2. Pisemna zgoda na kandydowanie do Rady Nadzorczej powinna ponadto zawierać informacje dotyczące :
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - posiadania biernego prawa wyborczego,

- zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
3. Zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej winno być poparte własnoręcznym podpisem przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
 4. Listę prawidłowo zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie sporządza Zarząd. Kandydaci do Rady Nadzorczej poddawani są pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
 5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
 6. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 102².

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których nazwiska i imiona kandydatów umieszczone są w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosujący stawia znak X przy nazwisku tego kandydata , na którego oddaje głos. Głos jest nieważny, jeżeli :
 - a) na karcie do głosowania zostały dodatkowo dopisane nazwiska lub zostały skreślone,
 - b) głosujący zaznaczył znakiem X większą liczbę nazwisk niż liczba osób wybieranych do Rady Nadzorczej,
 - c) karta do głosowania została przekreślona, podarta lub w inny sposób uszkodzona,
 - d) na karcie nie postawiono znaku X przy żadnym nazwisku.
3. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół.

Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania a protokół przekazuje przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 102³.

1. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w statucie.
3. W razie równej ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej wyboru dokonuje się w formie losowania przeprowadzonego przez Prezydium Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części przez kolegium uczestniczące przy obliczaniu głosów, tak aby liczba kandydatów odpowiadała liczbie członków Rady Nadzorczej określonej w § 101 ust. 1 statutu.

§ 102⁴.

Przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona mają zastosowanie odpowiednio postanowienia § 102¹ i 102³.

§ 103.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. skreślony

§ 104.

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,

- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią.

§ 105.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej, jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej pięciu.

§ 106.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich

- czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy oraz ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu,
 - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 13) skreślony
 - 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej,
 - 16) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
 - 17) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
 - 19) uchwalenie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - 20) uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 21) uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,

- 22) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 23) uchwalenie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 25) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 26) skreślony,
 - 27) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 28) skreślony,
 - 29) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 107.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 21 dni od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru a w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części w terminie 21 dni od przekazania protokołu przez kolegium.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 108.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 109.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 110.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 111.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
- 2¹. Rada określa datę, do której członek Rady pełni funkcję członka Zarządu i w tym samym czasie nie pełni funkcji członka Rady. Data ta nie może wykraczać poza termin kadencji tej Rady.

3. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

C. ZARZĄD

§ 112.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 113.

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu; odwołanie wymaga 2/3 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 2/3 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę, prawo rozwiązania umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

7. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie. Zrzeczenie wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia zrzeczenia.

§ 114.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni a w szczególności:
- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności i uchwał związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, oraz zawieranie umów :
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) skreślony,
 - c) skreślony,
 - d) o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
 - e) o budowę lokali.
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,

- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 115.

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

§ 116.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. 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.

§ 117.

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

D. SKREŚLONY

§ 118 - § 120 skreślone

DZIAŁ II. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 121.

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

§ 122.

1. Przed przystąpieniem do wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, oraz że spełniają warunki określone w § 121.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa ust 1, powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 123.

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 124.

Zasady wyboru do organów Spółdzielni określone w niniejszym statucie obowiązują od wyborów na pierwszą kadencję po zarejestrowaniu statutu.

§ 125.

skreślony

Niniejszy tekst jednolity Statutu zawiera zmiany do Statutu uchwalone Uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Osada” w Goleniowie odbytego w dniach 06.08.2018 r i 07.08.2018 r.

Podpisy Kolegium
 Walnego Zgromadzenia

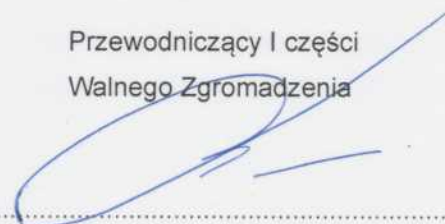
Sekretarz I części
 Walnego Zgromadzenia



Sekretarz II części
 Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący I części
 Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący II części
 Walnego Zgromadzenia



SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	2
DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	2
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	4
A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA.....	4
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
C. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	11
D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	13
E. WPISOWE I UDZIAŁY.....	14
III. PRAWA DO LOKALI.....	15
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	15
DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	16
DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	23
DZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	26
DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI.....	31
DZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ.....	32
DZIAŁ VII. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ.....	32
IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.....	33
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	33
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU.....	35
C. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM	37
D. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE, ODDANE W NAJEM.....	38
E. LOKALE MIESZKALNE NABYTE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OD ZAKŁADÓW PRACY.....	39
V. WKŁADY.....	41
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	41
DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE	42
A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	43
DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE	45
A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO.....	46
VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	47
VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.....	51
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	51
IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	53
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	53
A. WALNE ZGROMADZENIE.....	54
B. RADA NADZORCZA.....	64
C. ZARZĄD.....	72
D. SKREŚLONY.....	75
DZIAŁ II. ZAKAZ KONKURENCJI.....	75
X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	76