

S T A T U T

**Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej**

w Jarocinie

SPIS TREŚCI

I.	Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	str.	2
II.	Członkowie, ich prawa i obowiązki	str.	4
II.1.	Członkostwo w Spółdzielni	str.	4
II.2.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	str.	5
II.3.	Wpisowe i udział	str.	6
II.4.	Prawa członków	str.	6
II.5.	Obowiązki członków oraz osób niebędących członkami.....	str.	8
II.6.	Ustanie członkostwa	str.	11
III.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str.	14
IV.	Organy Spółdzielni	str.	15
IV.1.	Walne Zgromadzenie	str.	15
IV.2.	Rada Nadzorcza	str.	23
IV.3.	Zarząd	str.	26
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str.	27
IV.4.	Skreślony	str.	28
V.	Tytuły prawne do lokali	str.	28
V.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.	28
V.2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	str.	32
V.3.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	str.	34
V.4.	Odrębna własność lokalu	str.	34
V.5.	Najem lokalu	str.	36
VI.	Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.....	str.	37
VI.1.	Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	str.	37
VI.2.	Zamiana lokali	str.	38
VII.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str.	38
VII.1.	Zasady ogólne.....	str.	38
VII.2.	Wkłady mieszkaniowe	str.	40
VII.3.	Wkłady budowlane	str.	40
VII.4.	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str.	41
VIII.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	str.	42
VIII.1.	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str.	44
VIII.2.	Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.	44
VIII.3.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	str.	45
VIII.4.	Przekształcanie najmu lokali	str.	46
IX.	Gospodarka Spółdzielni	str.	46
IX.1.	Zasady ogólne.....	str.	46
IX.2.	Inwestycje mieszkaniowe	str.	47
IX.3.	Zarządzanie nieruchomościami	str.	48
IX.4.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	str.	52
X.	Przepisy przejściowe i końcowe	str.	52

Tekst jednolity

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Jarocinie

I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Jarocinie zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jarocin, O/T. Kościuszki 4, 63-200 Jarocin.
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem związków zrzeszających spółdzielnie mieszkaniowe w celu reprezentowania interesów spółdzielni, a także członkiem innych organizacji społeczno-gospodarczych.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 wraz z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27; Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 601; Dz. U. z 2001 r. Nr 154, poz. 1802; Dz. U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058, Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116, z 2004r. Nr 19 poz.177, Nr 63, poz. 591, z 2005r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398, Nr 260, poz. 2184, z 2006r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007r. Nr 125, poz. 873, „wraz z późn. zm.”) i innych ustaw.

§ 5

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią” 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.
- 1¹ Celem działania Spółdzielni może być także zaspokajanie potrzeb o których mowa w ust. 2 i 3 na rzecz osób nie będących jej członkami.
- 1² Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek – odpowiada działalności określonej w sekcji L PKD 68,
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - odpowiada działalności określonej w sekcji L PKD – 68.10Z,
 - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - odpowiada działalności określonej w sekcji L PKD – 68.20Z,

- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - odpowiada działalności określonej w sekcji L PKD – 68.32Z,
 - 5) działalność związana z kulturą i sportem - odpowiada działalności określonej w sekcji R Dział 90 PKD – 90.04Z,
- gdy chodzi o działalność twórczą związaną z kulturą i rozrywką – sekcja R Dział 93 PKD 93.2,
- gdy chodzi o działalność związaną ze sportem – sekcja R Dział 93 PKD 93.1,
 - 6) działalność związana z wydawaniem biuletynu informacyjnego – odpowiada działalności określonej w sekcji J PKD – 58.14Z
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - 8/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 9/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 10/ ustanawianie na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 11/ przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawa do tego lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873).
 - 12/ ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
 - 13/ na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, ustanawianie własności odrębnej tego lokalu.
 - 14/ nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 15/ prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami,

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją zadań określonych w § 5 Statutu, przy czym na podjęcie tej działalności wymagana jest zgoda Walnego Zgromadzenia
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji swoich zadań.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 9

1. Spółdzielnia buduje, nabywa budynki lub lokale w celu sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności związanej z budowaniem należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, a w zakresie nabycia budynków i lokali należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

II.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 11

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze: dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierających 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.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

II.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie przez ubiegającą się osobę deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy, ubiega się.
Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Przewodniczącego oraz zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub osób do tego przez Radę Nadzorczą upoważnionych z podaniem daty uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu.
4. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 11 Statutu.

5. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 8 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
O uchwale Rada Nadzorcza powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie do uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Osobie, której odmówiono przyjęcia w poczet członków przysługuje prawo do zaskarżenia przedmiotowej uchwały do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem.

II.3. Wpisowe i udział

§ 14

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi 200,00zł. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Udział członkowski wynosi 100,00zł.
4. Zwalnia się współmałżonka członka, którego członkostwo wygasło wskutek śmierci z obowiązku wnoszenia wpisowego do Spółdzielni.
5. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 - 1) jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) pięć udziałów, a gdy jest to osoba prawna co najmniej dziesięć udziałów, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego,
 - 3) w przypadku ubiegania się o przydział garażu, członek posiadający prawo do lokalu mieszkalnego wnosi jeden udział.
6. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 11 ust. pkt 1-4 wnosi jeden udział.
7. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

II.4. Prawa członków

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Członka – osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik,
 - 2) do udziału w Walnym Zgromadzeniu lub w jego częściach zgodnie z zapisami Statutu,
 - 3) do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 4) do żądania w trybie i na warunkach określonych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) do zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
 - 6) do zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał zamieszczonych w proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 7) do bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego Statutu,

- 8) do otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 9) do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 11) do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w niniejszym Statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach,
 - 12) do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w niniejszym Statucie oraz wydanych na jego podstawie wewnętrznych regulaminach,
 - 13) do roszczenia o przeniesienie na własność odrębną lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa i niniejszego Statutu,
 - 14) do zamiany lokalu na warunkach przewidzianych Statutem oraz wydanym na jego podstawie regulaminie,
 - 15) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 16) do żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni,
 - 17) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni,
 - 18) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
 - 19) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń, usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
 - 20) do korzystania ze zwrotnej pożyczki finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych nieruchomości w przypadku niezbilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonywanie robót remontowych. Zasady udzielania zwrotnej pożyczki finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).
 3. Koszty wydania kopii dokumentów o których mowa w ust.1 pkt.8 ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości ustalonej przez Zarząd.
 4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt.8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wydaje kopie tych dokumentów w terminie 14 dni, przy czym to uprawnienie członka dotyczy dokumentów powstałych po 31 lipca 2007r.

5. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

II.5. Obowiązki członków oraz osób niebędących członkami.

§ 16

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek :
 - 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich Regulaminów,
 - 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub Statucie, a w szczególności powinien:
 - 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
 - 3) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, gdy ma to wpływ na ustalenie wysokości opłat,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
 - 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 15) pokryć koszty sporządzania odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Wysokość kosztów odpisów i kopii określa Zarząd Spółdzielni,

- 16) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 17) spłacać raty kredytów i odsetki z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121 z późniejszymi zmianami).
- 18) spłacać odsetki ustawowe, umowne i od należności państwowych, należności finansowanych kredytem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 19) ponieść koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,
- 20) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności dokonuje:
 - a) spłaty wszelkich zobowiązań związanych z tym lokalem zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - c) zapłaty całkowitych kosztów zawarcia aktu notarialnego,
 - d) zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowej oraz opłaty kancelaryjnej,
 - e) ponosi koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
- 21) spłacać zwrotną pożyczkę finansową zabezpieczającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych nieruchomości w przypadku niebilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych. Zasady spłaty zwrotnej pożyczki finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą,
- 22) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu, i przestrzegać norm prawa budowlanego,
- 23) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 24) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni obowiązane są :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni w zakresie dotyczącym zajmowanych przez nich lokali,
- 2) uzupełnić wkład budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym osobom tym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; nabycie przez wstępnych lub zstępnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze spadkobrania, zapisu bądź darowizny uprawnia nabywców prawa do kontynuacji obowiązku uzupełnienia wkładu budowlanego związanego z modernizacją budynku, w którym osobom tym przysługuje prawo do lokalu na zasadach obowiązujących ich poprzednika prawnego. W wypadku zamiany lokali stosuje się zasady dotyczące uzupełnienia wkładu budowlanego związanego z modernizacją budynku, o których mowa wyżej,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z :
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych,
 - 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, gdy ma to wpływ na ustalenie wysokości opłat,
 - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, gdy zmiana ta miałaby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego
 - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 13) wykonywać inne obowiązki wynikające z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni,
 - 14) pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
 - 15) spłacać raty kredytów i odsetki z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121 z późniejszymi zmianami),
 - 16) ponieść koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,
 - 17) osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności dokonuje:
 - a) spłaty wszelkich zobowiązań związanych z tym lokalem zgodnie z postanowieniami statutu,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - c) zapłaty całkowitych kosztów zawarcia aktu notarialnego,
 - d) zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowej oraz opłaty kancelaryjnej,
 - e) ponosi koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
 - 18) spłacać zwrotną pożyczkę finansową zabezpieczającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych nieruchomości w przypadku niebilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych. Zasady spłaty zwrotnej pożyczki finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - 19) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu, i przestrzegać norm prawa budowlanego,

- 20) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
 - 21) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy.
4. Przepisy ustawy, Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

II.6. Ustanie członkostwa

§ 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 18

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania.

§ 19

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.
2. Wykluczenie może nastąpić gdy członek :
 - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) uporczywie i rażąco narusza obowiązujące reguły Regulaminu porządku domowego,
 - 3) niewłaściwie korzysta z lokalu, a w szczególności dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
 - 4) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 5) uporczywie uchyla się od wykonywania obowiązków wobec Spółdzielni określonych w § 16 ust. 1 i 2 Statutu, w szczególności zalega z zapłatą należności za co najmniej sześć miesięcy,
 - 6) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 7) opuszcza mieszkanie bez powiadomienia i rozliczenia się ze Spółdzielnią,
 - 8) wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania całości lub części lokalu bez zgody Spółdzielni w sytuacji, gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu

- lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części,
- 9) nie wykonuje postanowień umowy o budowę,
 - 10) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 20

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

§ 21

1. Wykreślenie może nastąpić , gdy członek:
 - 1) nieświadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) z przyczyn niezawinionych nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z :
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów oraz z funduszem remontowym.
2. Wykreślenie może także nastąpić, gdy :
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy, którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) w wyniku orzeczenia sądowego
 - 8) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24 ¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 10) jeżeli jego lokal znajduje się w budynku Wspólnoty nie zarządzanej przez Spółdzielnię.
3. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

§ 22

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Jeżeli zainteresowany członek mimo prawidłowego zawiadomienia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
4. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie, listem poleconym doręczając mu odpis uchwały o wykluczeniu albo o wykreśleniu ze Spółdzielni wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.
Uzasadnienie uchwały o wykluczeniu albo o wykreśleniu członka zawiera motyw, którymi Rada Nadzorcza kierowała się uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.
Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 23

1. Członek wykluczony lub wykreślony ze Spółdzielni ma prawo :
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu albo o wykreśleniu. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres na co najmniej 14 dni przed terminem zebrania. Jeżeli odwołujący się prawidłowo zawiadomiony na obrady nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w zdaniu pierwszym, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami. O treści uchwały Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem,
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
2. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 23 ust.1 pkt. 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady

Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wnosi odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

III. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze

§ 25

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

§ 26

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni przed terminem zebrania. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 27

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Zawiadomień w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym dokonuje się w formie pisemnej w terminach określonych Statutem. Zawiadomienia doręczane są bezpośrednio członkowi za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 27¹

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

§ 27²

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27³

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

IV. Organy Spółdzielni

§ 28

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

IV.1. Walne Zgromadzenie

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Z uwagi na to, że liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie dzieli się na części.

3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. 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.
3. 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.
4. 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.

§ 31

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni
9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia 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 oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez złożenie pisemnych informacji do euro-skrzynek przypisanych do lokali członków zamieszkałych, bądź użytkujących lokale na terenie Spółdzielni oraz listem zwykłym członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 31 i 32 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 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.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 34

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i poddanie ich pod głosowanie.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 35

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu przeprowadzenia głosowania,
 - b) przeprowadzenia głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie objętych niniejszym Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z Ustawą i Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.

§ 35¹

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 35²

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

§ 35³

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 35⁴

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§35⁵

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje Kolegium, w skład którego wchodzi przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (przewodniczący Komisji Skrutacyjnych, kiedy przeprowadzane są wybory do Rady Nadzorczej).
 - a) na podstawie protokółów poszczególnych części zebrania kolegium, stwierdza które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte i sporządza z tych czynności protokół.
 - b) na podstawie protokółów Komisji Skrutacyjnych poszczególnych części zebrania kolegium stwierdza, którzy kandydaci weszli w skład Rady Nadzorczej sporządzając z czynności tych protokół.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 35⁶

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie najpóźniej do 15 dnia przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia do biura Zarządu Spółdzielni..
7. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
8. Lista z podpisami osób popierających kandydata winna zawierać: nazwisko i imię, adres zamieszkania, oraz własnoręczny podpis. Dane osobowe kandydata oraz osób popierających kandydaturę będą sprawdzane, co do zgodności z dokumentami członkowskimi znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni.
9. Kandydat powinien najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie.
10. Zarząd sporządza listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
11. Kandydat do Rady Nadzorczej powinien ponadto złożyć oświadczenie na temat przestrzegania zakazu konkurencji, o którym mowa w § 54 ust.4 i 5 statutu, a także oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe i nie jest zadłużony wobec

Spółdzielni oraz zobowiązanie do ukończenia w ciągu jednego roku, na własny koszt, kursu w zakresie Prawa Spółdzielczego.

12. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust.9 i 11 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne. Danej osoby nie umieszcza się na liście kandydatów do Rady Nadzorczej.
13. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mają prawo udziału we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
14. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
15. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
16. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
17. Głos jest nieważny gdy:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
18. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 35⁷

Za wybranych do Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat otrzymuje ten kandydat, który ma najdłuższy staż członkowski w Spółdzielni, liczony w pełnych latach.

§ 35⁸

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 32 Statutu był przewidziany punkt odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 35⁹

Wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości dokonuje Walne Zgromadzenie według zasad określonych w § 35⁶ Statutu.

§ 35¹⁰

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

§ 36

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia Zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 37
skreślony

§ 38

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami bądź godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 39
skreślony

IV.2. Rada Nadzorcza

§ 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
3. 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.
4. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie nie dłuższym niż pięciu dni od dostarczenia Zarządowi protokołu obrad Kolegium, o którym mowa w § 35⁵ Statutu.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.

§ 41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie członek, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów, a w przypadku gdy kolejni kandydaci z listy uzyskali równą liczbę głosów wchodzi ten kandydat, który ma najdłuższy staż członkowski w Spółdzielni liczony w pełnych latach.

§ 42

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalać planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej oraz innych programów jej działalności,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz zadań społeczno-wychowawczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6/ zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6¹ podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- 7/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań i sprawozdań finansowych,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10/ wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni,
- 11/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 11¹ ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd Spółdzielni,
- 11² dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa tj. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
- 12/ uchwalanie regulaminu:
 - a) skreślono,
 - b) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - c) kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - d) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - e) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - f) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - g) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - h) porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców,
 - i) Zarządu,
 - j) zlecenia dostaw i usług wykonawcom,
 - k) określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, oraz osób niebędących członkami i najemców,

- l) tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - ł) sposobu rozliczania kosztów za zużycie wody i odprowadzania ścieków oraz instalowania wodomierzy mieszkaniowych.
- 13/ ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 14/ uchwalenie regulaminów komisji Rady,
 - 15/ uchwalenie Regulaminu zasad wynagradzania Prezesa Zarządu,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej poprzez koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 44

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności jego zastępca, co najmniej raz na kwartał podając projektowany porządek obrad posiedzenia, co najmniej 5 dni przed planowanym posiedzeniem Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - a) przewodniczący Rady Nadzorczej 35%,
 - b) zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej 30%,
 - c) sekretarz Rady Nadzorczej 30%,
 - d) członek Rady Nadzorczej 25%,
 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej, Prezydium Rady, Komisji Rady, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

§ 45
Skreślono

§ 46

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

IV.3. Zarząd

§ 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 48

1. Zarząd jest jednoosobowy. Prezes Zarządu kieruje działalnością gospodarczą Spółdzielni i jest Dyrektorem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Prezesa Zarządu wybiera się na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 49

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję w zakresie nawiązania stosunku pracy z Prezesem Zarządu.
2. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy i wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 50

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, w szczególności do zakresu działania Zarządu należy :
 - 1/ skreślono
 - 2/ zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4/ wykreślono,
 - 5/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 12/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 51

Zarząd działa jednoosobowo na odbywanych okresowo posiedzeniach, przynajmniej raz na miesiąc.

§ 52

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie Prezes Zarządu i pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy. Pełnomocnika lub pełnomocników ustanawia Prezes Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 53

Prezes Zarządu może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 3 miesięcy zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie celem podjęcia uchwały o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 55

skreślono

§ 56

Odpowiedzialność cywilną i karną Zarządu i członków Rady Nadzorczej określają przepisy: art. 58, art. 267a – 267d Prawa spółdzielczego oraz art. 273-27⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

IV.4. skreślono

§ 57

skreślono

§ 58

skreślono

§ 59

skreślono

§ 60

skreślono

V. Tytuły prawne do lokali

§ 61

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) skreślono
- 3) skreślono
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

V.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 62

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

- Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- 5¹ Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w §151¹ Statutu.
 6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
 7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
 8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
 9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
 10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 63

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 64

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 warunków umowy określonych w § 63 ust.1 pkt. 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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.

§ 65

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi,

- dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
 4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 66

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 151¹ Statutu za 6 miesięcy
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy- Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 67

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 68

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

§ 69

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 67 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 66 Statutu lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 68 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoby, wobec których spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło z przyczyn określonych w § 66 ust. 1 i 2 Statutu mogą ubiegać się ponownie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) złożeniu deklaracji członkowskiej, wniesieniu wpisowego i zadeklarowanego udziału,
 - 2) ustania przyczyn powodujących wcześniejsze wygaśnięcie prawa, w szczególności uregulowanie w całości zobowiązań wobec Spółdzielni.
W przypadku ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osób, o których mowa nie jest wymagane uzupełnienie wkładu mieszkaniowego.

§ 69¹

Osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym, które przed przejęciem przez Spółdzielnię były mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, wobec których ustało członkostwo oraz wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego, mogą ubiegać się ponownie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienie na swoją rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, po spełnieniu warunków, o których mowa w § 69 ust.4 Statutu.

§ 70

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

V.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 71

1. skreślono
2. skreślono
3. skreślono
4. skreślono
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu nabywca prawa przedkłada niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 73

skreślono

§ 74

skreślono

§ 75

skreślono

§ 76

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

§ 77

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 151¹ Statutu rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 78

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

§ 79

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób to w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 151¹ Statutu rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 80

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 118 ust.2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 81

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 80 ust. 2 Statutu.

§ 82

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 83

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.

V.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego

§ 84

skreślono

§ 85

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 86

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu stosuje się odpowiednio przepisy art. 17¹ ust.6, art. 17² ust.1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹ do 17¹³ i art. 17¹⁶ do 17¹⁸ usm.

V.4. Odrębna własność lokalu

§ 87

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 88

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 87 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. „Ekspektatywa odrębnej własności lokalu” jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 89

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 § 87 ust.1 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.

§ 90

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 151¹ Statutu.

§ 91

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

§ 92

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
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.

§ 93

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

§ 94

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 38 Statutu stosuje się odpowiednio

§ 95

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

V.5. Najem lokalu

§ 96

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 97

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm.

VI. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

VI.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 98

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach nowo wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu mieszkaniowego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4, członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 99

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu, mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia ustanawia odrębną własność do lokalu, o którym mowa w ust. 1 w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 100

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI.2. Zamiana lokali

§ 101

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 102

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 103

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 104

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

VII.1. Zasady ogólne

§ 105

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

§ 106

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 105 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów pośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust.2 powinien być udostępniony do wglądu przy zawieraniu umowy o budowę lokalu.

§ 107

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 105 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 108

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.

§ 109

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

VII.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 110

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

§ 111

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Zasada, o której mowa w ust 1., nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidzianego w § 69 Statutu.
3. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, to członek nie posiadający żadnego mieszkania lub oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

§ 112

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.

VII. 3. Wkłady budowlane

§ 113

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

§ 114

skreślono

§ 115

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

§ 116

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

VII. 4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 117

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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63 ust 1 pkt. 1 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 151¹ Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 117¹

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 69 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym w tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 118

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

§ 119

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.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli 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.

VIII. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

§ 120

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych.
Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 121

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

§ 122

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 123

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 124

skreślono

§ 125

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §§ 120 i 121 Statutu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość 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. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w §§ 122 i 123 Statutu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość 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.

§ 126

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac wykonawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 i 3 określa Rada Nadzorcza.

§ 127

skreślono

§ 128

skreślono

§ 129

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają wnioskodawcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VIII. 1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 130
skreślono

§ 131
skreślono

§ 132
skreślono

VIII. 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 133

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 151¹ Statutu,
 - 3) Zarząd Spółdzielni realizuje roszczenie osób uprawnionych do złożenia wniosku o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu przez wystąpienie do właściciela gruntu o sprzedaż tej nieruchomości na warunkach udzielonej bonifikaty. Osoby te zobowiązane są wnieść uzupełniające wpłaty na wkłady mieszkaniowe w wysokości pokrywającej poniesione przez Spółdzielnię koszty zmiany tytułu prawnego do gruntu (łącznie z kosztami opłat notarialnych i sądowych).
W przypadku członków Spółdzielni oraz najemców spółdzielczego lokalu mieszkalnego, którzy przed przejęciem przez Spółdzielnię zajmowali mieszkania zakładowe przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, lub państwowej jednostki organizacyjnej zobowiązani są do wniesienia wpłaty w wysokości pokrywającej ponoszone przez Spółdzielnię koszty zmiany tytułu prawnego do gruntu (łącznie z kosztami opłat notarialnych i sądowych).
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 134
skreślono

§ 135

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 133 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 136

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

VIII. 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 137

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty 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 § 151¹ Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Zarząd Spółdzielni realizuje roszczenie osób uprawnionych do złożenia wniosku o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu przez wystąpienie do właściciela gruntu o sprzedaż tej nieruchomości na warunkach udzielonej bonifikaty. Osoby te zobowiązane są wnieść uzupełniające wpłaty na wkłady budowlane w wysokości pokrywającej poniesione przez Spółdzielnię koszty zmiany tytułu prawnego do gruntu (łącznie z kosztami opłat notarialnych i sądowych).

W przypadku członków Spółdzielni oraz najemców spółdzielczego lokalu mieszkalnego, którzy przed przejściem przez Spółdzielnię zajmowali mieszkania zakładowe przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, lub państwowej jednostki organizacyjnej zobowiązani są do wniesienia wpłaty w wysokości pokrywającej ponoszone przez Spółdzielnię koszty zmiany tytułu prawnego do gruntu (łącznie z kosztami opłat notarialnych i sądowych).

§ 138

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 określonym w § 137 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 139

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

§ 140

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

VIII. 4. Przekształcanie najmu lokali

§ 141

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę na warunkach określonych w art. 48 usm., przy czym nie jest wymagane wniesienie wkładu budowlanego.

§ 142

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art. 39 usm

§ 143

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §§ 141 i 142 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

IX. Gospodarka Spółdzielni

IX. 1. Zasady ogólne

§ 144

Spółdzielnia prowadzi działalność finansową na zasadzie rozrachunku gospodarczego.

§ 145

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 146

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

§ 147

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4/ fundusz remontowy,
 - 5/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 148

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 152 ust. 4 pkt. 3 Statutu.

§ 149

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

IX. 2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 150

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

IX. 3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 151

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisy ust.1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 151¹

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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 stanowiącym mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 lub 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej. 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. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
7. Osoby, o których mowa w ust. 1 – 5 zobowiązane są do spłaty kosztów docieplenia nieruchomości w całości na zasadach określonych uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 151²

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 151¹ Statutu obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy :
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
4. Finansowanie remontów określonych w § 156 Statutu jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
6. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, wymiana instalacji itp.). Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 152

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 151¹ Statutu jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
 - 4) regulaminu rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz trybu postępowania przy odczytach wodomierzy
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych

- i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
 5. Regulamin rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz trybu postępowania przy odczytach wodomierzy powinien zawierać w szczególności:
 - 1) obowiązki użytkownika lokalu,
 - 2) obowiązki Spółdzielni,
 - 3) określenie sposobu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach bez wodomierzy i w lokalach z zainstalowanymi wodomierzami,
 - 4) określenie sposobu rozliczania różnic wynikających z sumy wskazań wodomierzy lokalowych a wskazaniami wodomierza głównego.

§ 153

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 154

1. Opłaty, o których mowa w § 151¹ Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 151¹ ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2¹. 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 § 151¹ ustępy 1, 2, 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.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na

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

4. Od niewpłaconych w terminie należności o których mowa w § 151¹ Statutu Spółdzielni nalicza odsetki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą nie wyższej jednak niż odsetki ustawowe.

§ 155

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 156

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 157 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 157

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

§ 158

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
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 lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 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 wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

IX. 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 159

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 160

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, z wyjątkiem uregulowania dotyczącego Rady Nadzorczej, wybranej przez Walne Zgromadzenie na kadencję w latach 2010-2013, do której stosuje się przepisy dotychczas obowiązującego Statutu przed dokonaniem zmian wynikających z uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.06.2010r. i 30.06.2010r. Zmienione przepisy § 40 ust.2 Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, a obowiązywać będą od dnia wyboru Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2013-2016.

§ 161

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

§ 162

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 162¹

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania administracyjnego, albo postępowania

egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 117 Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

§ 163

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.