

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w ŻARACH

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Zebrania Przedstawicieli Nr1/XI/2007 z dnia 30.XI.2007 r. oraz uchwałą nr 6/2008 z dnia 25.04.2008 r. Zebrania Przedstawicieli, uchwałą z dnia 22,23,24.06.2010r Nr 11/1/2010 Walnego Zgromadzenia, uchwałą z dnia 27,28,29.06.2011 Nr 6/2011 Walnego Zgromadzenia, uchwałą z dnia 19, 20, 21.06.2012r Nr 5c/2012 Walnego Zgromadzenia uchwałą z dnia 19, 20, 21.06.2012r Nr 7/2012 Walnego Zgromadzenia uchwałą z dnia 23,24,25.06.2014r Nr 8/2014 Walnego Zgromadzenia uchwałą z dnia 23,24,25.06.2014r Nr 9/2014 Walnego Zgromadzenia uchwałą z dnia 08,09,10.06.2015r Nr 8/2015 Walnego Zgromadzenia

Dział I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŻARACH, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Żary.

§ 3

Celem spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

Przedmiotem działania Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.

1a. **skreśla się**

2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 3 i 4 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.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 w następującym zakresie :

- 1/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami / współwłaścicielami / tej nieruchomości,
- 2/ wynajmowania lokali i wydzierżawiania terenów spółdzielczych,
- 3/ rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych

i środków na rachunkach bankowych.

2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust.1.

3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Zebranie Przedstawicieli Członków, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów /akcji / tych organizacji.

§ 7

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne, albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

§ 8

Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.

Dział II – CZŁONKOWIE

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

Osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo do odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja winna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów dane dotyczące wysokości wkładów oraz formę zaspokojenia potrzeb wynikających z członkostwa. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

2. Członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Liczba członków przyjętych do Spółdzielni nie powinna przekraczać liczby lokali mieszkalnych przewidzianych do wybudowania.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni :

1/ osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu albo wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu.

2/ osoby, której przysługuje roszczenie określone w § 59 ust. 1 albo § 63 ust. 1 i 2, chyba, że roszczenie powstało w związku z wykluczeniem członka Spółdzielni, a

przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą i tej osoby,

3/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,

4/ osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia.

5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.

6. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu **jednego miesiąca** od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna **w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym**.

§ 10a

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

§ 11

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.

2. Kolejność zaspokojenia 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.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa do odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustalenie tego prawa.

4. 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.

5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o których mowa w ust.3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.

6. 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 następujące w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

7. Przyjęcie w poczet członków osób kierowanych na mieszkania zwolnione w wyniku eksmisji następuje poza kolejnością wymienioną w ust.2 – 6.

§ 12

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni :

1. **skreśla się.**

1.1. **skreśla się.**

2. na warunkach prawa odrębnej własności lokalu .
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać. Tryb sprzedaży odzyskanych przez Spółdzielnię mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych w jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w **Walnym Zgromadzeniu** oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania **Walnego Zgromadzenia** i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/ prawo do uzyskania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad **Walnego Zgromadzenia**,
- 5/ prawo do przeglądania protokołów obrad **Walnego Zgromadzenia**,
- 6/ prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 7/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8/ **prawo do otrzymywania odpisów rocznych sprawozdań finansowych, kopii protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8I ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni

- 9/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał **Walnego Zgromadzenia** z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10/ prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminie określonych w Statucie,
- 11/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 12/ prawo do używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 13/ prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 14/ prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do garażu,
- 15/ prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w Spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
- 16/ **skreśla się.**
- 17/ korzystania z innych praw określonych w Statucie,
- 18/ udziału w nadwyżce bilansowej.
2. **skreśla się.**
3. **skreśla się.**
4. **skreśla się.**
5. **skreśla się.**
6. **skreśla się.**

§ 14

Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni

- 2/ wnieść wpisowe i zadeklarować udziały,
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub na zasadach określonych w § 9 ust. 2 Statutu,
- 4/ ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokryciu pełnych kosztów eksploatacji zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 5/ uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacji w terminach określonych w Statucie,
- 6/ utrzymać swój lokal w należyłym stanie,
- 7/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8/ korzystać z urządzeń i pomieszczeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 9/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 10/ uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 11/ na żądanie Administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji,
- 12/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 13/ dbać o rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 14/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 15/ pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 16/ uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich a w szczególności:
 - 1/ z tytułu spłaty kredytu i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych,
 - 2/ poniesionych a nie zrefundowanych przez skarb państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
 - 3/ kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.
- 17/ **Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.**

Dział III - USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wystąpienia, wykluczenia, wykreślenia lub śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

§ 16

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 trzydzieści dni od daty złożenia pisemnego wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego, uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem

§ 18

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na jego lokal, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatkach wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 4/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 5/ świadomie wprowadza Spółdzielnie w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6/ niewłaściwie korzysta z lokalu doprowadzając do jego dewastacji.

§ 19

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności w wyniku ;
 - 1/ nie wpłacenia wpisowego lub udziału,
 - 2/ orzeczenia sądowego,
 - 3/ rozwiązania lub nieważności umowy o budowę lokalu,
 - 4/ zbycie prawa do lokalu,
 - 5/ zalegania z opłatami za używanie lokalu za **6 miesięcy**,
 - 6/ zmiany przeznaczenia lokalu bez uzyskania uprzedniej zgody odpowiednich organów,
 - 7/ **uchylanie się przez członka od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienia na rzecz członka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,**
 - 8/ **rozwiązania umowy o budowę lokalu,**
 - 9/ wyodrębnienie z zasobów Spółdzielni wspólnoty mieszkaniowej, w skład której wchodzi członek będący właścicielem lokalu.
 - 10/ **skreśla się.**

§ 20

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli zawiadomiony członek nie przybędzie na posiedzenie Rada Nadzorcza rozpatruje sprawę bez zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Członek Spółdzielni ma prawo:

1/ odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do **Walnego Zgromadzenia** w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo

2/ zaskarżyć Uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem, przepisy § 30 Statutu stosuje się odpowiednio.

4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez **Walne Zgromadzenie** termin do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do Sądu, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrzeniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienie Statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

6. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do Sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20a

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 wniósł 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**

§ 21

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członka Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w stosunku do osoby prawnej - ze skutkiem od dnia jej ustania.

Dział IV - WPISOWE I UDZIAŁY

§ 22

1. Wpisowe wynosi 200 złotych, a udział 300 złotych.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.

3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż jest zobowiązany zadeklarować :

1/ osoba fizyczna – co najmniej trzy udziały,

2/ osoba prawna - co najmniej dziesięć udziałów,

4. Udziały nie podlegają kumulacji są liczone odrębnie dla każdego prawa.

5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

7. Zwrot wpłat za udziały następuje po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni pod warunkiem, że udziały nie zostały

przeznaczone na pokrycie strat.

W ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielnia zawiadomi pisemnie byłego członka o postawieniu do jego dyspozycji udziału z wnioskiem o określenie sposobu zrealizowania należności.

8. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.

9. skreśla się.

Dział V - ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są :

1/ Walne Zgromadzenie,

2/ Rada Nadzorcza

3/ Zarząd

4/ Zebranie Grup Członkowskich

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 , dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni o wejściu do Rady Nadzorczej decyduje losowanie zarządzone przez Kolegium, a dokonane w obecności zainteresowanych kandydatów.

4. skreśla się.

5 Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organa określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

V A. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, dlatego też Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.

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

§ 25

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.

3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

5. W Walnych Zgromadzeniach mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady

Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście. Członkowie zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

6. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 26

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 bilansów 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowania uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej oraz zbycia części udziałów / akcji / tych organizacji,

Niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

- 6/ oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 7/ podejmowania uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych w pierwszej instancji,
- 9/ uchwalanie zmian Statutu,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarząd do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11/ wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12/ uchwalenie dodatkowej opłaty oraz wysokości odsetek za zwłokę w uiszczeniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
- 13/ uchwalenie regulaminu obrad **Walnego Zgromadzenia**,
- 14/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 17/ uchwalenie regulaminów działalności Rady Nadzorczej.

§ 27

1. **Walne Zgromadzenie** zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne **Walne Zgromadzenie** może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać nadzwyczajne **Walne Zgromadzenie** na żądanie :
 - 1/ Rady Nadzorczej
 - 2/ **1/10 członków**
 - 3/ **skreśla się.**
4. Żądanie zwołania **Walnego Zgromadzenia** powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania,

5. Nadzwyczajne **Walne Zgromadzenie** w przypadkach określonych ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu **czterech** tygodni, od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
6. Uprawnieni do zwołania **Walnego Zgromadzenia** mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na piśmie co najmniej na **siedem dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 28

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków, na tablicach ogłoszeń w siedzibie administracji Spółdzielni, oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 29

1. **Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposobach określonych w § 28 statutu.**
2. **Walne Zgromadzenie jest ważne 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, nawet jeżeli na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub 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) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - 2/3 głosów
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów
 - d) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów
6. **W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości zabudowanej, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwał konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.**

§ 30

1. **Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.**
2. **Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.**
3. **Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami, lub godząca w interes Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.**
4. **Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.**

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnie reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznawania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały **Walnego Zgromadzenia** powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia **Walnego Zgromadzenia**, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na **Walnym Zgromadzeniu** na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu sześciu tygodni od powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia **Walnego Zgromadzenia**.

7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego sposobem wskazany w Statucie.

8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie, albo nieważność uchwały **Walnego Zgromadzenia**, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 31

1. Obrady **poszczególnych części Walnego Zgromadzenia** otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Na każdej części **Walnego Zgromadzenia** wybiera się Prezydium w składzie: **przewodniczący zebrania, sekretarz, zastępca przewodniczącego. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.**

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad **Walnego Zgromadzenia**, uchwalony przez **Walne Zgromadzenie**.

§ 32

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

2. Protokół z obrad danej części **Walnego Zgromadzenia** sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia części **Zgromadzenia**.

3. Protokół i uchwały każdej części **Walnego Zgromadzenia** są jawne dla członków Spółdzielni i przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielni.

Protokoły z obrad danej części **Walnego Zgromadzenia** przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

4 Na protokół obrad **Walnego Zgromadzenia** składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 32a

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

2. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części **Walnego Zgromadzenia**, kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części **Walnego Zgromadzenia** na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie.

3. Protokół z obrad kolegium podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części **Walnego Zgromadzenia**.

4. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu **Walnego Zgromadzenia**.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

B. RADA NADZORCZA

§ 33

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 34

1. Rada Nadzorcza składa się z **9 - 11** członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. **Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne, przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.**
4. **W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzi osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.**
5. **Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.**
6. **Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie stanowiącej 30% minimalnego wynagrodzenia, za wyjątkiem przewodniczącego, który otrzymuje 40% minimalnego wynagrodzenia. Szczegółowe zasady wypłacania wynagrodzenia określa Regulamin Rady Nadzorczej.**

§ 35

Członków Rady Nadzorczej wybiera **Walne Zgromadzenie**.

§ 36

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia odbytego po trzech latach od wyborów.

§ 37

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

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.

§ 38

Na miejsce członków Rady Nadzorczej, którzy utracili mandat przed upływem kadencji – najbliższe **Walne Zgromadzenie** powołuje do końca kadencji Rady Nadzorczej osoby, które kandydowały w wyborach do Rady Nadzorczej i otrzymały największą liczbę głosów po osobach, które weszły w skład Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a/ badanie okresowe sprawozdań oraz bilansów
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg i wniosków na działalność Zarządu,
- 7/ składanie Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwaleniu regulaminu Zarządu,
- 10/ uchwalenie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów,
- 11/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12/ uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14/ uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania zasad gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
- 15/ uchwalenie zasad rozliczania finansowego Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 16/ **ustalenie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,**
- 17/ wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 18/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 19/ zwołanie **Walnego Zgromadzenia** w warunkach określonych Statutem,
- 20/ podejmowanie uchwał w sprawach pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 21/ uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
- 22/ uchwalenie regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 23/ uchwalenie regulaminu organizowania przetargów na dostawę i usługi zlecone przez Spółdzielnię,
- 24/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 25/ **skreśla się.**
- 26/ wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 27/ uchwalenie regulaminu rozliczeń kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

- 28/ uchwalenie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych
- 29/ uchwalenie regulaminu Komisji Rady,
- 30/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały **Walnego Zgromadzenia**.

§ 40

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący **ostatniej części Walnego Zgromadzenia** w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.

§ 41

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

§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 43

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

§ 44

Rada Nadzorcza uchwała regulamin określający tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz sprawy organizacyjne i terminy pracy Rady Nadzorczej.

C. ZARZĄD

§ 45

1. Zarząd składa się z jednej do trzech osób. Członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
2. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.
3. **Walne Zgromadzenie** może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia i większości 2/3 głosów.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia i większości 2/3 głosów.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy- stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 46

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz podejmowania decyzji w sprawach :
 - a/ zawieranie umów o budowę lokali,
 - b/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - e/ zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - f/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia **Walnemu Zgromadzeniu**,
 - 6/ zwoływanie **Walnego Zgromadzenia**,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielenie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli.

§ 47

1. Zarząd podejmuje uchwały na okresowo odbywanych posiedzeniach w okresie między posiedzeniami, członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje, w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48

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

§ 49

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 50

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć spośród członków Rady osoby do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej **i Zarządu** nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W szczególności niedopuszczalne jest, aby osoby te uczestniczyły w radach wszelkich podmiotów **mających** zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.
4. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o jego odwołaniu.
5. **W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka do dnia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Odwołanie następuje z zachowaniem postanowień § 37 pkt.1 Statutu, a powołanie w to miejsce nowego członka Rady Nadzorczej następuje w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia w oparciu o ustalenia § 38.**
6. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej i Zarządu w czasie dokonywania wyboru składają oświadczenia, że posiadają bierne prawo wyborcze, a w szczególności⁸, że nie zajmują się i w trakcie kadencji nie będą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
7. **skreśla się.**

E. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

- | | |
|-------------|------|
| skreśla się | § 51 |
| skreśla się | § 52 |
| skreśla się | § 53 |

Dział VI - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 54

1. **Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, a sprawa wymaga badania i analizy lub jest skomplikowana załatwia się w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia.**
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikające ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i poinformować o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu **jednego miesiąca**, od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jego podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje

odwołanie do **Walnego Zgromadzenia** w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym **Walnym Zgromadzeniu** jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała **Walnego Zgromadzenia** jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6-ciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. O terminie **Walnego Zgromadzenia** odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym adresem co najmniej na 7 dni przed terminem **Walnego Zgromadzenia**.

§ 54a

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym 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 wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział VII - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 55

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1/ ustanowić na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

2/ **skreśla się.**

3/ ustanowić na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

4/ ustanowić 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.

§ 56

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 uiścić 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.

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 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 tego lokalu.

§ 57

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/ zobowiązania 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 ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 58

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 § 57 pkt. 1, 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 postanawiają w umowie inaczej.

§ 59

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym bliskim, osobom, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia 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 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 sądy, 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 osoby, 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 zawarcia umowy.

§ 60

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 61

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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.

Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

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.

§ 62

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.

Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których 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.

§ 63

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 61 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 w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 62 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.

§ 64

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.

§ 64a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają 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 wpłacenie kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu.

3. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 65

1. Spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczych własnościowych praw do lokalu ani praw do miejsc postojowych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

2. skreśla się.

3. skreśla się.

4. skreśla się.

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, jeśli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 66

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

2. *Skreślony* .

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

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

5. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.

6. 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 nieważne.

skreśla się. § 67

skreśla się. § 68

skreśla się. § 69

§ 70

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

§ 71

1. *Skreślony*

2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu albo obojga małżonków przepisy § 65 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

3. *Skreślony* .

§ 71a

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoby nie będące członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 72

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

§ 73

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §144 rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub

nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 74

1. W wypadku 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; w takim wypadku stosuje się przepis § 65 ust. 5 i 6.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 1711 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteki. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia praw w drodze przetargu.

§ 75

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 66 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękąjmi

§ 76

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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 użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, Członek zobowiązany 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.

§ 77

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

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

skreśla się.

§ 78

§ 79

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 wyznaczonym 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, zapisobiercy i licytanta.

§ 80

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *Skreślony.*

D. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 81

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/ zobowiązania członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego 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 ustalenia wysokości kosztów 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

§ 82

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81, 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.

§ 83

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 § 81 pkt1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba , że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 84

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu

notarialnego zawartego między członkiem a spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy po uzyskaniu 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.

§ 85

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

§ 86

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

§ 87

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.

§ 88

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 § 30 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 89

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie tej 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.

§ 90

Przepisy § 81-89 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

E. NAJEM LOKALU I DZIERŻAWA TERENU

§ 91

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których

nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.

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 Spółdzielni 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.

§ 92

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały zebrania przedstawicieli członków.

§ 92a

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 o stanowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art.61 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytu i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 93

1. Spółdzielnia może wydierżawić osobom fizycznym i prawnym na czas określony tereny, do których posiada prawo wieczystego użytkowania lub własności.
2. Dobór dzierżawców terenu następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki dzierżawy terenu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z dzierżawcą. Zasady i warunki zawierania umów określa Zarząd.
4. Zmiana tytułu prawnego do dzierżawionego terenu wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków.

F. ZAMIANA LOKALI

§ 94

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.

§ 95

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.

§ 96

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 dokonania zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 97

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.

Dział VIII ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

A. ZASADY OGÓLNE

§ 98

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 99

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej / kosztów budowy/ poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 98 dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1/ wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowych, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia 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 rozliczenie metodami pośrednimi /np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich/,
 - 4/ określenie metody rozliczania 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 dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 100

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 98 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.

§ 101

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

§ 102

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

B. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 103

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego 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.

§ 104

Skreślony

§ 105

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 pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

C. WKŁADY BUDOWLANE

§ 106

Skreślony .

§ 107

1. **skreśla się.**

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o **ustanowienie odrębnej własności** prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany według wartości rynkowej lokalu **lub uzyskanej w drodze przetargu**.

§ 108

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego **lokatorskiego** prawa do lokalu **lub odrębnej własności**, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany **lub mieszkaniowy** 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.

§ 109

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 na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

D. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 110

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, według wartości rynkowej lokalu **lub uzyskanej w drodze przetargu**.
2. 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 przetargu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
- 5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadające na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa jest w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy.**

§ 111

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został sponacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie sponaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.

§ 112

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego **lokatorskiego** prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego **lub budowlanego zwaloryzowanego** proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu, w budowie.
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 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 113

Z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej, o której mowa w § 110, oraz z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o której mowa w § 111, należnej osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało prawo do lokalu, a także inne należności przysługujące Spółdzielni / np. zaległe opłaty za używanie lokalu lub koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego/

§ 114

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułów wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza.

Dział IX . PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 115

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia :
 - 1/ **skreśla się.**
 - 2/ przeniosła na **jego rzecz** 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 prawo do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 116

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

§ 117

1. **Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego na prawo własności lokalu, a także wnioski najemców lokali użytkowych w tym garaży, a także najemców pracowni wykorzystywanych przez twórców, o przeniesienie własności tych lokali powinny być rozpatrzone w terminie trzech miesięcy od daty ich wpływu zgodnie z zasadami określonymi w art. 12 i 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego przeniesienia własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie **trzech miesięcy** od daty wpływu wniosku.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie **trzech miesięcy** od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej miejscowości. Zarząd Spółdzielni zobowiązany

jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 118

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokalu ponosi członek lub osoba nie będąca członkiem, wnioskujący przeniesienie na jego rzecz własności lokalu, szczegółowe zasady rozliczania kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

1. Członek, najemca **lub osoba nie będąca członkiem** wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 120

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie **trzech miesięcy** od dnia uregulowania przez członka, najemcę **lub osoba nie będąca członkiem** należności warunkującej zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 121

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi **wnioskujący**, na którego jest przenoszona własność lokalu.

A. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 122

skreśla się.

§ 123

Skreślony

§ 124

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 119 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych / Dz.U. z 1996 r. nr 5. poz. 32 z późniejszymi zmianami/.

W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 125

Skreślony

Dział. X PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 126

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części **kosztów budowy**, w

tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 61 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

3/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

4/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 144 statutu,

5/ **skreśla się.**

6/ w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dn. 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych (Dz. U z 1996 Nr 5 poz. 32, Nr 106 poz. 496 z późn. zm.) przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 127

Skreślony

§ 128

Wartość rynkową o której mowa w § 126 ust. 2, określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 129

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 126 ust. 1 pkt.5 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 130

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 126 jeżeli brak jest osób uprawnionych, małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własności lokalu, nawet jeżeli żadne z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 110 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 131

skreśla się.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓRYCH CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 132

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o której mowa w § 67 w tym, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.

2/ spłaty przypadającej na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,

3/ spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

4/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 144 statutu.

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

3. Spłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni, w terminie 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 133

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17,14 usm, 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 członka Spółdzielni, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu.

§ 134

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi 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 dla zabezpieczenia hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 135

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga

wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24,1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz.U. z 2001 r., nr 124 poz.1361 i nr 125 poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169 poz. 1387/

§ 136

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.

Dział X C PRZEKSZTAŁCENIA NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 136a

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych umowę przeniesienia własności lokalu.

2. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy powinni pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal”.

3. *Skreślony.*

4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje **przeniesienia własności lokalu.**

§ 136b

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

Dział XI GOSPODARKA SPÓLDZIELNI

A. ZASADY OGÓLNE

§ 137

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszt eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 138

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.

§ 139

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

§ 140

1. Fundusze spółdzielcze stanowią:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 4/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- 5/ fundusz inwestycyjny
- 6/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
- 7/ inne fundusze obce,

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 141

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 145 ust. 4 pkt. 3 Statutu.

§ 142

1. skreśla się.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remont zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

3. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

B. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 143

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez **Walne Zgromadzenie**.

2. Założenie organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygnąć w szczególności:

- 1/ krąg osób /nabywców/ na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2/ standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali
 - 3/ źródła finansowania inwestycji / środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła/,
 - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
- 3 Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji ustalania wartości początkowej / kosztu budowy/ lokali uchwała Rada Nadzorcza.

Dział XII UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

A. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 144

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 nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 albo 2, 5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
7. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Wydatki, o których mowa wyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty c.o., dostawy wody, koszty działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
9. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni”.

§ 145

1. Za opłaty, o których mowa w § 144 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stalego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 146

1. Opłaty, o których mowa w § 144, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

§ 147

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 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 nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 148

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 149

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji elektrycznej - z wyjątkiem osprzętu.

§ 150

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
Jako szczególowe obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
1/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych

- okładzin ceramicznych,
2/ naprawy okien ,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. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 151

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie naliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały 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 wypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniona przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia 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.

D. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

§ 152

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

Dział XIII PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 153

Skreśla się.

§ 154

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 155

W sprawach nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze,

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, , ustawy Kodeks Cywilny oraz innych ustaw.

§ 156

Statut został uchwalony w dniu 30.XI.2007 przez Zebranie Przedstawicieli Członków i stanie się obowiązujący od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym, za wyjątkiem § 34 ust. 1 i § 50 ust. 1 które wejdą w życie po upływie kadencji Rady Nadzorczej wybranej w 2006 r.

Sekretarz Przewodniczący

Zebrania Przedstawicieli