

SPIS TREŚCI

I – CZĘŚĆ OGÓLNA	1
DZIAŁ I – PRZEPISY WSTĘPNE	1
DZIAŁ II – CZŁONKOWIE	2
Rozdział 1 – Postanowienia ogólne	2
Rozdział 2 – Prawa i obowiązki członków	4
Rozdział 3 – Wpisowe, udziały	7
Rozdział 4 – Ustanie członkostwa	7
DZIAŁ III – ORGANY SPÓŁDZIELNI	9
Rozdział 1 – Walne Zgromadzenie	9
Rozdział 2 – Rada Nadzorcza	17
Rozdział 3 – Zarząd	20
Rozdział 3 ¹ - Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	21
DZIAŁ IV – POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	23
DZIAŁ V – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	23
DZIAŁ VI – LUSTRACJA	28
II – CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	29
DZIAŁ I – TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	29
DZIAŁ II – SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	30
DZIAŁ III – SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	37
DZIAŁ IV – PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	38
DZIAŁ V – NAJEM LOKALI I ZAMIANA	41
Rozdział 1 – Najem lokali mieszkalnych	41
Rozdział 2 – Najem lokali użytkowych i garaży	41
Rozdział 3 – Zamiana mieszkań	42
DZIAŁ VI – UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	43
Rozdział 1 – Używanie lokali	43
Rozdział 2 – Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali	44
Rozdział 3 – Opłaty za używanie lokali	44
DZIAŁ VII – ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	48
Rozdział 1 – Postanowienia ogólne	49
Rozdział 2 – Wkłady mieszkaniowe	50
Rozdział 3 – Wkłady budowlane	51
Rozdział 4 – Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	52
DZIAŁ VIII ¹ – PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	53
Rozdział 1 – Postanowienia wspólne	53
Rozdział 2 – Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	55
Rozdział 3 – Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	55
Rozdział 4 – Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	56
III CZĘŚĆ – PRZEPISY KARNE WPROWADZONE USTAWĄ PRAWO SPÓŁDZIELCZE	57
IV CZĘŚĆ – PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE	58

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ „SIELEC” W SOSNOWCU

I - CZEŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I - PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SIELEC” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Sosnowiec, ul. Legionów nr 7A.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) działalność obiektów kulturalnych.
3. Powyższy przedmiot działalności realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Członków Spółdzielni,

- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

4. Dla realizacji zadań określonych wyżej Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność Członków Spółdzielni,
- 3) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami, dla realizacji celów i zadań statutowych. W szczególności może tworzyć lub przystępować do Spółdzielni osób prawnych lub spółek handlowych.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

DZIAŁ II - CZŁONKOWIE

Rozdział I - Postanowienia ogólne

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
 1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 4 .której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwaną dalej ekspektatywą własności;
- 5 .będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest Członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku o którym mowa w art.15 ust.4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielem Spółdzielni.

2. skreśla się

§ 7

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym uphywie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo osób będących założycielem Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na uch Rzeczą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 9

Skreśla się.

Rozdział 2 - Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawa spółdzielczego.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni; osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami wybieralnych organów Spółdzielni,
- 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo otrzymania w sposób wskazany w § 21² Statutu informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 4) prawo otrzymania w sposób wskazany w § 21² Statutu informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w § 21¹ Statutu zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w § 22 ust. 1 i 2 Statutu zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w § 22 ust. 1 i 2 Statutu,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 22 ust. 3 Statutu,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, z dobrymi obyczajami bądź godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie Członków,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru Członków,
- 13) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) Skreśla się.
- 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - 1) przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 3) Skreśla się.
- 19) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za lokal,
- 20) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 10 i 13 ponosi Członek wnoszący o ich wydanie; koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie Członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
6. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
7. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) szanować mienie Spółdzielni i utrzymywać w należyłym stanie własny lokal,
- 4) Skreśla się.
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczęścić w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,

- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrożającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zamontowania urządzeń pomiarowych i podzielników, dokonania kontroli sprawności technicznej tych urządzeń oraz odczytów ich wskazań,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego w wypadkach prawem przewidzianych,
- 15) pokryć szkody wyrządzone Spółdzielni działaniem lub zaniechaniem własnym lub osób, za które ponosi odpowiedzialność prawną,
- 16) pokryć szkody związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział 3 - Wpisowe, udziały

§ 12

Skreśla się.

Rozdział 4 - Ustanie członkostwa

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektywnej własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

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

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108 b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące Członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli Członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni.
3. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14¹

Skreśla się.

§ 15

Skreśla się.

§ 16

Skreśla się.

§ 17

Skreśla się.

§ 18

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 18¹

Skreśla się.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 19

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani zwykłą większością głosów.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy uchwalone na jego podstawie.

Rozdział I - Walne Zgromadzenie

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie działa na podstawie:
 - 1) przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Dz. U. 2017.poz.1560. tekst jednolity.
 - 2) przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U.2013. poz.1222. tekst jednolity.
 - 3) postanowień statutu.
3. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
4. Rada Nadzorcza dokonuje podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Nie można zaliczyć Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 20'

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Na Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo winno zawierać co najmniej imię, nazwisko, pesel mocodawcy i pełnomocnika, oraz serię i numer dowodu osobistego lub innego dokumentu potwierdzającego tożsamość pełnomocnika.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i niemające zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to Członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, którzy mogą być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 21

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej oraz oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni i organów Spółdzielni w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) rozpatrywanie informacji o realizacji wniosków polustracyjnych przekazanych przez Zarząd,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) skreśla się,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) skreśla się,
- 15) skreślony,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 211

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej piątej ogólnej liczby Członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Zarząd zwołuje wrędy Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 212

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - Członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie skierowane do Członków powinno zawierać ponadto informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt dotyczący wyborów członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Zawiadomienia pisemne skierowane do Członków są wywieszane na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni.

§ 22

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 22¹

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych Członków lub gdy Członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – do podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – do podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów – do podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów – do podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych Członków Spółdzielni.

§ 22²

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady. Przewodniczący lub inny upoważniony Członek Rady odczytuje listę pełnomocnictw.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wyboru prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym.

§ 23

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie co najmniej 3 osób,
 - 2) komisja wyborcza w składzie co najmniej 3 osób, jeżeli przeprowadzone są wybory członków Rady Nadzorczej,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób fizycznych i prawnych – Członków Spółdzielni oraz przedstawicieli ustawowych i opiekunów prawnych członków małoletnich albo ubezwłasnowolnionych,
 - 2) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - 3) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podawanie wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania, za wyjątkiem czynności związanych z wyborami.
3. Do zadań komisji wyborczej należy:
 - 1) przygotowanie kart wyborczych,
 - 2) przeprowadzenie głosowania,
 - 3) obliczenie wyników głosowania i ich ogłoszenie,
 - 4) przekazanie wyników głosowania przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie komisji nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej..
5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
7. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
8. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej, udziela się głosu poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się do uwag, przewodniczący odbiera głos mówcy.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

1) sposobu głosowania,

2) głosowania bez dyskusji,

3) zakończenia dyskusji,

4) zamknięcia listy mówcy,

5) zarządzenia przerwy.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 23²

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 24

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 25 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części oraz protokół z obrad, o których mowa w § 24¹ statutu.

§ 24¹

1. W ciągu 14 dni po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na wspólne posiedzenie celem obliczenia liczby głosów oddanych na poszczególne uchwały. Obliczanie głosów odbywa się na podstawie protokołów, o których mowa w § 24 statutu. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują uczestniczący we wspólnym posiedzeniu przewodniczących i sekretarze części Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 25

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko Członkowie Spółdzielni. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca Członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Stalec” ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej mogą zgłaszać Członkowie Spółdzielni w terminie określonym w § 21² ust. 3 Statutu.

6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie i powinno zawierać:
 - 1/ imię i nazwisko kandydata, jego adres zamieszkania,
 - 2/ imię i nazwisko osoby lub osób zgłaszających kandydata,
 - 3/ pisemną zgodę na kandydowanie w wyborach,
 - 4/ oświadczenie o nie zajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 - 5/ oświadczenie, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
 7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej. W przypadku niespełnienia przez kandydata warunków określonych w § 25 ust.6 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie umieszcza się na liście wyborczej.
 8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą być obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zażegania z wnoszeniem opłat, liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej oraz udzielają odpowiedzi na pytania członków.
 9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Tajne głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji wyborczej.
 10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 11. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) na karcie wyborczej zostały dopisane dodatkowe nazwiska,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) na karcie wyborczej pozostawiono więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
 12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
 13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
 14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni. W wypadku równej liczby głosów do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci z najdłuższym stażem członkowskim w Spółdzielni.
- § 26
1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

3. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wyłoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego Członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia Członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla Członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarzeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
7. Właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 27

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

Rozdział 2 - Rada Nadzorcza

§ 28

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 28¹

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które stają się skuteczne po dojeździe do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 21², był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 29

1. Członek Rady może być zawieszony w pełnieniu czynności w wypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 prawa spółdzielczego. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 29¹

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokościach:
 - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej 50 %, pozostali członkowie Rady Nadzorczej 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej uważa się również udział w posiedzeniach prezydium lub komisji Rady Nadzorczej.
 - 2) Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział Członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność Członka jest usprawiedliwiona.
 - 3) Wynagrodzenie nie przysługuje jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 30

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów finansowych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich, wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego i na Kongres Krajowej Rady Spółdzielczości,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) podejmowanie uchwał na wniosek Zarządu w sprawie uznawania należności Spółdzielni za nieściągalne oraz wskazywanie źródła pochodzenia środków na pokrycie tych należności,
 - 10) wybieranie biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
 - 11) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
 - 14) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 15) uchwalenie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo do kompetencji Zarządu,
 - 16) skreśla się,
 - 17) skreśla się,
 - 18) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 19) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu,
 - 20) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.
- § 31
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 Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni, od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 32

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 33

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzi przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 34

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa uchwalony przez nią regulamin.

Rozdział 3 - Zarząd

§ 35

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech Członków, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili z przyczyn uzasadnionych odwołać Członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 36

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia Członków do Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz o przeniesienie własności lokalu,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) coroczne przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków po lustracyjnych.
- Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 37

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy Członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy Członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 38

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

Rozdział 3¹ - Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

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

§ 382

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarcej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarcej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 39-42

Skreślone.

DZIAŁ IV - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**§ 43**

1. Wnioski i skargi Członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca, jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie w terminie 14 dni od rozpatrzenia sprawy.
3. Od uchwał Zarządu w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią, Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania uchwały wraz z pouczeniem o terminie wniesienia odwołania.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwala Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia tej uchwały na piśmie z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu Członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut powinny być Członkom doręczone za potwierdzeniem odbioru.
8. Spółdzielnia doręcza Członkowi pisma pod adres ostatnio przez niego wskazany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez Członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się wtedy dzień zwrotu przesyłki do Spółdzielni.

§ 43¹

Skreśla się.

DZIAŁ V – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**§ 44**

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

2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
3. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
4. Szczegółowe zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych określa zatwierdzona przez Zarząd polityka rachunkowości.

§ 45

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) skreśla się,
 - 3) fundusz zasobowy,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz wkładów budowlanych,
 - 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 7) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny,
 - 8) inne fundusze specjalne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych określa regulamin Rady Nadzorczej.
 3. Rada Nadzorcza może zdecydować o przekazaniu części środków funduszu zasobowego na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 46

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.

§ 47

1. Podatek dochodowy obciąża wynik finansowy brutto z działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Uchwałę o podziale wyniku finansowego (pokrycia straty) za rok obrotowy podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 48

1. Nadwyżkę bilansową, w części opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych przeznaczają się na:

- 1) zasilenie funduszu zasobowego – co najmniej 7 % nadwyżki,
- 2) rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) zasilenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 5) zasilenie zakładowego funduszu świadczeń socjalnych - 5 % nadwyżki,

- 6) zasilenie funduszu na remonty mienia wspólnego – co najmniej 1% nadwyżki,
- 7) zasilenie funduszu na remonty lokali użytkowych – co najmniej 1% nadwyżki.

1¹. Nadwyżkę bilansową, w części zwolnionej warunkowo z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych przeznaczają się na:

- 1) rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) zasilenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Podziału części nadwyżki bilansowej wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 4 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, do których prawa służą Członkom Spółdzielni w ostatnim dniu roku obrotowego, w którym wypracowano nadwyżkę.

3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

4. Rada Nadzorcza dokonuje szczegółowego ustalenia i przeznaczenia części nadwyżki bilansowej wymienionej w ust. 1¹ pkt.1.2.

§ 49

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez biegłego rewidenta. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 50

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega ogłoszeniu według zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia Członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 50¹

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

b. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

c. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 50²

Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 50¹ ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

§ 50³

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Różnice między kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody, energii elektrycznej (nadmata lub niedobór) podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a użytkownikami po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w budynkach.

§ 50⁴

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

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz energii elektrycznej jest budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości świadczonych usług .

§ 50⁵

1. Okresy rozliczeniowe kosztów dostawy ciepła do lokali ustala Rada Nadzorcza.

2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 50^e

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

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 50^r

1. 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 niebędących Członkami Spółdzielni.
2. Zarząd prowadzi dla każdej nieruchomości:
 - a) Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących Członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. W wypadku :

- a) podjęcie przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości , rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości,
 - c) podziału Spółdzielni.
- Następuje rozliczenie funduszu remontowego.
6. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14-dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaszłyby okoliczności o których mowa w ust. 5.
 7. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
 8. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust.5. Rozliczenie nakładów remontowych dla danej nieruchomości (w tym także zaciągniętego kredytu i odsetek na realizację zadań remontowych w tej nieruchomości) oraz stanu funduszu remontowego nieruchomości. Zapłata środków winna nastąpić przed zakończeniem formalnych czynności wyodrębnienia lub podziału. Natomiast w przypadku spłat ratałnych niezapłacone nakłady zostaną zabezpieczone hipoteką na danej nieruchomości, ustanowioną na koszt wyodrębniających się właścicieli lokali.
 9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty mienia wspólnego lokali użytkowych.
 10. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VI – LUSTRACJA

§ 51

1. Każda Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
 - 1¹. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady lub 1/5 Członków Spółdzielni.

21. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu Członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, społecznych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
3. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
 31. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski po lustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie.
 4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
 5. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków po lustracyjnych.

II-CZĘŚĆ SZCZEGÓLNA

DZIAŁ I - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 52

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność:

- 1) ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz Członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3) wynajmować Członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 53

Skreśla się.

§ 54

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasio spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i lokal przeszedł do dyspozycji Spółdzielni.

2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 55

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Termin opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego wynosi trzy miesiące.
3. W okresie zajmowania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu bez tytułu prawnego, Spółdzielnia przysuguje odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.

§ 56

Skreśla się.

DZIAŁ II - SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

MIESZKALNEGO

§ 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest, prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz Członka Spółdzielni albo na Członka Spółdzielni i jego małżonka.
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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią, umowy, której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez Członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłączenie na rzecz Członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno- budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowego zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2017 r.poz.,79 i 1442),może być ustanowione wyłączenie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§ 571

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków uzyskanych na sfinansowanie

kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 57z

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed Sądem drugiej instancji Członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, Sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie Sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych :

2. osoba, o której mowa w art.15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przystępująca osobie uprawnionej wartość rynkowa Nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
8. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.7, jest opróżnienie lokalu.
11. Przepisów ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. W przypadku, o którym mowa w ust., 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez Członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu chyba, że Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego osobę z tytułu przypadającego na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na finansowanie budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 58

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:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal, części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszaniowego, spłata przypadająca na ten lokal części umorzenia kredytu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r., o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230 poz. 1922, z póź. zm.).
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają Członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o której mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno- budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno- budowlane.

§ 59

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

§ 59¹

1. Z chwilą śmierci jednego małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 60

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art.10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
 4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał Sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przyspało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art.10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.,
 6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2². ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy i budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy.
- § 60¹.
1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 2. W przypadku nabycia prawa do najmu gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną Spółdzielnię

Mieszkanową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się Członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 60²

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

dział III - SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO

DO LOKALU

§ 61

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

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 62

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

§ 63

W przypadku długotrwających zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 64

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

§ 65

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu.

DZIAŁ IV - PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 66

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

- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wnieście wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 67

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
 3. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
- § 67¹
1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub

ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 68

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywny własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przeszerzenie oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 69

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z tym udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębna się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy o której mowa w ust. 1.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków niebędącego jej Członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 69¹

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

§ 69²

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

DZIAŁ V - NAJEM LOKALI I ZAMIANA

Rozdział 1 - Najem lokali mieszkalnych

§ 70

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być Członkowie oraz inne osoby fizyczne pełnoletnie, o pełnej zdolności do czynności prawnych lub osoby prawne.
2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do oddania w najem podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Najemca jest wybierany w drodze negocjacji lub przetargu w przypadku wielości ofert.
4. Tryb wyboru najemcy określony w ust. 3 nie dotyczy osób, które zamieszkują lokal mimo wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
5. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Rozdział 2 - Najem lokali użytkowych i garaży

§ 71

1. Najemcami lokali użytkowych i garaży mogą być Członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Najemca lokalu użytkowego wybierany jest w drodze bezpośrednich negocjacji.
3. Wyboru dokonuje się według następujących kryteriów:
 - 1) konieczność zapewnienia określonego rodzaju usług na osiedlu,
 - 2) wysokość wynegocjowanego czynszu najmu,
 - 3) kolejność złożenia oferty.
4. Oddanie w najem garażu następuje na rzecz osób wpisanych do rejestru oczekujących na garaż według kolejności wpisu.

§ 72

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, termin i przedmiot najmu określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, kosztów manipulacyjnych oraz jednorazowej wpłaty wynegocjowanej przez Zarząd na działalność społeczno-kulturalno-oświatową.
2. Umowa najmu pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Z tytułu najmu lokalu użytkowego, najemca zobowiązany jest do uiszczania z góry czynszu i opłat, określonych w umowie, w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury VAT. W razie opóźnienia w zapłacie Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
5. Do wnoszenia czynszu najmu i opłat za używanie garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wnoszenia opłat za używanie lokali mieszkalnych.
6. Postanowienia zawarte w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

Rozdział 3 - Zamiana mieszkań

§ 73

1. 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.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może następować w formie:
 - 1) zamiany cywilnej
 - 2) zamiany spółdzielczej.
3. 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.

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 oraz tego podmiotu.

DZIAŁ VI - UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

Rozdział 1 - Używanie lokali

§ 74

1. Członek, któremu przysługuje prawo do lokalu, może ten lokal używać wyłącznie na cele określone w przydziale bądź umowie.
2. W części lokalu mieszkalnego Członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności (np. otworenie biura czy punktu usług domowych) Członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 14 dni roboczych od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
3. Wykorzystywanie mieszkania na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania.
4. W lokalu mieszkalnym mogą zamieszkiwać osoby posiadające uprawnienia lub wskazane przez uprawnionego.
5. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
6. Zmiana sposobu użytkowania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 prawa budowlanego.
7. Zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia ogólnego użytku na lokal mieszkalny albo użytkowy wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni i pozwolenia zgodnie z art. 71 prawa budowlanego. Szczegółowe zasady postępowania i obowiązki stron w tym zakresie określa umowa.
8. Zasady porządku domowego w budynkach Spółdzielni oraz obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określają regulaminy.

Rozdział 2- Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali

§ 75

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków Członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno
- użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

Rozdział 3 - Opłaty za używanie lokali

§ 76

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. Skreśla się.
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.
31. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

4. Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak Członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych opłacają czynsz oraz opłaty niezależne od Spółdzielni, ustalone zgodnie z unormowaniami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, wynoszące nie mniej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali dla właścicieli niebędących Członkami.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania o których mowa w ust. 1-4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, energii elektrycznej i dostawy gazu, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, podatku od nieruchomości oraz odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
7. Koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału użytkownika lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział użytkownika lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku, bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2) skreśla się.
9. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
10. Osoby uprawnione do lokalu социального, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opóźnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłoby obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 77

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 76, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami;
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Regulaminy rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinny zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 771

Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 2) zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 78

1. Opłaty, o których mowa w § 76 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca.

Za datę wpływu należności uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin płatności.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiany wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najpóźniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

4. Członkowie Spółdzielni, właściciele niebędący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego osoby te ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w § 76 ust. 1-3 i 4 Statutu przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
9. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego Członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 78¹

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożyczkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 78²

1. 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, instalacji elektrycznej.
2. Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli Członków) może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1., uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 78³

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki Członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymianę okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, urządzeń sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża Członka Spółdzielni.

§ 78⁴

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

DZIAŁ VII - ZASADY WNIOSZENIA WKŁADÓW ORAZ

ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

Rozdział 1 - Postanowienia ogólne

§ 79

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

§ 79¹

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 79 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
 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 rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania.
- § 79²
1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 79, 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.

2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 80

Jeśli wskutek niewniesienia przez Członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewrośnięcia przez niego wpłat na wkład.

Rozdział 2 - Wkłady mieszkaniowe

§ 81

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowania 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.

§ 82

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniami w trybie art. 15 ust. 2 ustawy występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba bliska realizująca roszczenie obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości należnej osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, na zasadach określonych w § 57² ust. 7 i 8 Statutu.

§ 83

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

§ 84

1. W wypadku nabycia przez Spółdzielnię prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego gruntu, Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w danej nieruchomości zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.
2. W wypadku nabycia przez Spółdzielnię prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego gruntu, Członek Spółdzielni oraz osoba niebędąca Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położone w danej nieruchomości obowiązani są uzupełnić wkład budowlany.
3. Przepis ust. 1. i 2. stosuje się także w wypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

§ 84¹

W przypadku ponownego ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji przewidzianej w § 6 ust. 1 pkt 9 Statutu, Członek nie uzupełnia wkładu mieszkaniowego do wartości obowiązującej w dniu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Rozdział 3 - Wkłady budowlane

§ 85

1. Członek, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu do którego wygasio spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Członek uzyskujący w trybie przetargu, o którym mowa w art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasio spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 86

1. Członek, który nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych ubiegający się o prawo odrębnej własności, do którego wygasio spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Członek uzyskujący w trybie przetargu, o którym mowa w art. 11 ust. 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasio spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

52

Skreśla się.

§ 87

§ 88

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasto 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.

§ 89

W wypadku modernizacji budynku w rozumieniu art. 6¹ ust. 5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany.

Rozdział 4 - Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 90

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z postanowieniami § 57² ust. 7 i 8 Statutu.

2. Skreśla się.

§ 91

1. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 92-93

Skreślone.

§ 94

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w § 95 ust. 1, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 95

1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 96

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

§ 97

Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 94-95 Statutu. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 98

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu.

DZIAŁ VII¹ - PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział 1 - Postanowienia wspólne

§ 99

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

§ 100

Członek lub osoba niebędąca Członkiem, której przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nią własność lokalu.

§ 101

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 po dokonaniu przez najemcę:

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

Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu.

§ 101¹

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 99 i 100, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 101 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym sama wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 101²

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 porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztami własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa, za wyjątkiem kosztów wypisu z rejestru gruntów, odpisu z księgi wieczystej i rzutu technicznego lokalu które ponoszą Członkowie Spółdzielni wnioskujący o zawarcie umowy przeniesienia własności lokali.
4. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-3 określa Rada Nadzorcza.

§ 101³

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 101⁴-101⁷

Skreślone.

Rozdział 2 - Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 102

Skreśla się.

§ 102¹

Skreślony.

Rozdział 3 - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 103

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu.

§ 103¹

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 103 pkt 2 statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 103²

Po śmierci Członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 103 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się § 90 statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni.

§ 103³-103⁵

Skreślone.

Rozdział 4 - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 104

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 76 ust. 1 i 2 Statutu.

§ 105

Po śmierci Członka Spółdzielni albo osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 104 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni lub osobę

niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 105¹

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

§ 105²

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa 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. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 nr 124 z późn. zm.).

CZĘŚĆ III - PRZEPISY KARNE WPROWADZONE USTAWA PRAWO SPÓŁDZIELCZE

§ 105³

Kto biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem jej Zarządu lub Rady albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.

§ 105⁴

Kto będąc Członkiem Zarządu albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

§ 105⁵

Kto będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:

- 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
- 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,

- 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
- 4) nie zwołuje Zebrania Przedstawicieli Członków albo Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli Członków,

podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

§ 105^e

1. Kto będąc Członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

CZEŚĆ IV - PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 106

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 107

Ilkroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia:

- 1) o „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r. Nr 1222, z późniejszymi zmianami),
- 2) o „wartości rynkowej lokalu” – jest to wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) o „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 108

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 109

Skreśla się.

§ 110

Skreśla się.

