

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„MAŁOPOLSKA” W GORLICACH
38-300 Gorlice ul. Hallera 81
tel. 18 353 78 34, 18 353 64 67
Administracja Osiedla „Magdalena” 18 352 55 54
Klub "Jubilat" 18 352 55 07
email: sm-malopolska@tlen.pl**

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MAŁOPOLSKA” W GORLICACH

Tekst Statutu Spółdzielni określony uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Małopolska” w Gorlicach nr 15/2018 z dnia 4 lipca 2018 r.
Statut wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21 września 2018 r. Sygnatura sprawy: KR.XII NS-REJ.KRS/017152/18/037

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ II. CZŁONKOWIE

- A) Tryb i zasady powstawania członkostwa i przyjmowania w poczet członków.
- B) Prawa i obowiązki członków.
- C) Ustanie członkostwa.

ROZDZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

ROZDZIAŁ IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

- A) Postanowienia ogólne.
- B) Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

ROZDZIAŁ V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

- A) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
- B) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
- C) Prawo odrębnej własności.
- D) Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

ROZDZIAŁ VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA

- A) Zagadnienia ogólne.
- B) Wnoszenie wkładu mieszkaniowego.
- C) Wnoszenie wkładu budowlanego.
- D) Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

ROZDZIAŁ VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

- A) Zagadnienia ogólne.
- B) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- C) Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- D) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
- E) Przekształcenie najmu lokali.

ROZDZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

- A) Zagadnienia ogólne.
- B) Opłaty za użytkowanie lokali.
- C) Uprawnienie Walnego Zgromadzenia do wyrażenia zgody na wpisanie na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych po dniu 23 kwietnia 2001 r. z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe lub przeniesienia własności lokalu.
- D) Budowa lokali na zasadach komercyjnych.

ROZDZIAŁ IX. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW

ROZDZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

- A) Postanowienia ogólne.
- B) Walne Zgromadzenie.
- C) Rada Nadzorcza.
- D) Zarząd.
- E) Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

ROZDZIAŁ XI. SZCZEGÓLNY TRYB PODZIAŁU SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ XII. LUSTRACJA

ROZDZIAŁ XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Małopolska” w Gorlicach zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gorlice.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (zwaną w treści Statutu „Prawem spółdzielczym”), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwaną w treści Statutu „ustawą”), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 4.

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

§ 5.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych,
- 5) działalność obiektów kulturalnych,
- 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 7) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

§ 6.

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży 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 z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
- 7) organizowanie i prowadzenie pośrednictwa kupna, sprzedaży, wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań,
- 8) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów,
- 9) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków, ich rodzin i środowiska,
- 11) budowanie i sprzedawanie lokali mieszkalnych i użytkowych na warunkach komercyjnych.

ROZDZIAŁ II. CZŁONKOWIE

A) Tryb i zasady powstawania członkostwa i przyjmowania w poczet członków

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
7. Wyznaczenia terminu, o jakim mowa w ustępie poprzednim, dokonuje Zarząd, biorąc pod uwagę okoliczności sprawy.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu.

§ 8.

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 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej samej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tej ustawy, 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, tej samej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków osoby.

§ 9.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL w przypadku osób fizycznych, numer KRS w przypadku osób prawnych, miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych przed dniem 9 września 2017r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków (lub datę powstania członkostwa – w przypadku osób, których członkostwo powstało z mocy prawa) oraz datę ustania lub utraty członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.
3. Dane osobowe są przez Spółdzielnię zbierane, utrwalane, organizowane, porządkowane, przechowywane, adaptowane lub modyfikowane, pobierane, przeglądane, wykorzystywane, ograniczane, usuwane lub niszczone dla prawidłowej realizacji przez Spółdzielnię celów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego, innych ustaw oraz Statutu.
4. Oprócz rejestru członków, o jakim mowa w ustępie 1, Spółdzielnia może prowadzić w formie elektronicznej lub pisemnej rejestr osób zamieszkałych w jej zasobach będących lub niebędących jej członkami dla celów opisanych w ust. 3. W rejestrze tym gromadzone są dane jak w ust. 1 z wyłączeniem danych wynikających bezpośrednio z członkostwa.

§ 10.

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie posiadanej dokumentacji dokonuje wpisu do rejestru członków osoby, której powstało członkostwo w Spółdzielni. Dokument dotyczący członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą wpisu w rejestrze członków.
2. Jeżeli nabycie, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 3 nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i ustawy – Prawo spółdzielcze tj. przed dniem 9 września 2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z tym dniem.
3. Deklaracja, o której mowa w § 7 ust. 5 powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL, oraz miejsce zamieszkania, adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania) a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę, numer Krajowego Rejestru Sądowego (lub numer NIP), dane kontaktowe (nr telefonu, adres poczty elektronicznej o ile takowe osoba przystępująca do Spółdzielni posiada), i stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy się ubiega. W formie pisemnej deklaruje się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
4. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, którym przysługują roszczenia o przyjęcie wynikające z niniejszego Statutu, powinna być podjęta w ciągu miesiąca, a w pozostałych przypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

B) Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

§ 11.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 2) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 3) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali i innym przeznaczeniu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje prawo do miejsca postojowego w tym garażu,
 - 4) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali,
 - 5) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie mają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 6) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 8) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie i miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 9) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 10) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 12) prawo zgłoszenia w trybie przewidzianym w Statucie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 13) prawo zgłaszania w trybie przewidzianym w Statucie kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 14) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 15) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
 - 16) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 17) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych oraz informacji o ich realizacji,

- 18) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 19) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
 - 22) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług wg zasad określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
 - 23) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 4. Szczegółowe zasady udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 14 – 15 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 14 – 15, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 6. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 12.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań Statutowych,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego prawa lokatorskiego lub prawa odrębnej własności,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez terminowe uiszczanie opłat,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię a wszelkie zmiany dokonywać po akceptacji Spółdzielni,
- 8) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
- 9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz w celu ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,

- 15) zawiadomić Spółdzielnię o zamiarze wynajęcia lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 16) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 17) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek Spółdzielni jest cudzoziemcem nieposiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

C) Ustanie członkostwa

§ 13.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w 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.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 14.

1. Członek będący właścicielem (lub współwłaścicielem) lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 tydzień i rozpoczyna się od następnego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W wypadku ustania członkostwa Zarząd podejmuje uchwałę o wykreśleniu z rejestru członków.

§ 15.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16.

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu określonych w § 147 ust. 2 Statutu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Członek powinien być zawiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na 7 dni przed terminem posiedzenia oraz o prawie uczestniczenia w obradach Rady Nadzorczej dotyczących jego sprawy. Niestawiennictwo nieusprawiedliwione członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeśli został zawiadomiony w sposób określony w zdaniu poprzednim. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała 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 dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

§ 17.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
4. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają, dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

ROZDZIAŁ IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

A) Postanowienia ogólne

§ 18.

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków przedmiot odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) w ramach możliwości realizować zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

B) Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 19.

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

§ 20.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
 - 3) na warunkach najmu.
2. Spółdzielnia do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanawia tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. W terminie trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń o nim w siedzibie Spółdzielni, administracjach poszczególnych osiedli oraz poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej.

5. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

ROZDZIAŁ V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 21.

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 uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu wymaga zgody Spółdzielni.
9. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

§ 22.

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

§ 23.

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto zawierać postanowienia określone w § 60 Statutu.
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 publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana

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

§ 24.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² ustawy, 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 ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń ogólnych Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 25.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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.

§ 26.

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

§ 27.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ustępie poprzednim, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy, 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, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.
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 § 67 ust. 5 i 6.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 28.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

B) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 29.

Zapisy Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali ustanowionych przed dniem 31 lipca 2007 r.

§ 30.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

§ 31.

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

§ 32.

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. 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.
3. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 2, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 33.

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 przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeśli nie są członkami, to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 34.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 107 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 35.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 36.

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

§ 37.

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

§ 38.

Postanowienia niniejszego rozdziału pkt B stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i garażu wolno stojącego ustanowionych przed dniem 31 lipca 2007 r.

§ 39.

Do prawa do domu jednorodzinnego uzyskanego na warunkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 40.

Z chwilą zakończenia likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub własności domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

C) Prawo odrębnej własności

§ 41.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w §60 Statutu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
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 nieobjmujących 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.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 42.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 43.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 44.

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

§ 45.

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

§ 46.

1. 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.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§47.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
6. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
8. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy.

§ 48.

Przepisy § 41-47 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D) Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

§ 49.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni, o ile odpowiednie przepisy prawne nie zobowiązują Spółdzielni do ustanowienia do danego lokalu innego niż najem tytułu prawnego.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 50.

Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 51.

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

§ 52.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali mieszkalnych odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków oraz ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Zamiana lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje poprzez wygaśnięcie prawa do jednego lokalu oraz ustanowienie tego prawa do innego lokalu.
4. Zamiana lokali, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu następuje na podstawie umowy zamiany lokali zawartej pomiędzy zainteresowanymi osobami i wymaga formy aktu notarialnego.
5. Zamiany mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 2 uzależniona jest od zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Przy rozliczeniu z członkami, w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.
7. Koszty wyceny wartości lokalu ponosi członek zwalniający lokal spółdzielczy.
8. Nabywca spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie zamiany przejmuje zobowiązanie poprzedniego użytkownika z tytułu wykonanych robót dociepleniowych.

§ 53.

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

§ 54.

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

ROZDZIAŁ VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA

A) Zagadnienia ogólne

§ 55.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego 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.

§ 56.

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

§ 57.

1. Regulamin rozliczania inwestycji i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali winien zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi,
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu,
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych,
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien być udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 58.

1. Regulamin, o którym mowa § 57 ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa lokatorskie lub odrębnej własności 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.
3. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy w przypadku zawarcia umowy z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

5. Rozliczenie kosztów budowy w przypadku zawarcia umowy z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
6. 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 niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 59.

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji. Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu może zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 60.

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać następujące dane:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki ma tytuł prawny do gruntu,
 - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, terminów ich wpłat bądź harmonogramu wniesienia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów,
 - 10) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 11) wskazanie osób, które wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal członek wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zależnie od rodzaju praw do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Przez uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, należy rozumieć w szczególności obowiązek spłacania przez członka części kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji wraz z jego oprocentowaniem.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt. 2 i 3 powinien zawierać regulamin, o którym mowa w § 57 ust. 1.

§ 61.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o tytuł prawny do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o tytuł prawny do lokalu lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymała warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, a mianowicie:
 - 1) nie wniosła wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,

- 3) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 4) osoba ubiegającą się o tytuł prawny do lokalu nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się o tytuł prawny do lokalu albo jej następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Inna niż Spółdzielnia osoba będąca stroną umowy o budowę lokalu może wypowiedzieć tę umowę w przypadku, gdy: wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez GUS lub w przypadku winy Spółdzielni.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek większości osób, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez osobę ubiegającą się o tytuł prawny do lokalu następcy prawnego, który przyjmie jej zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

B) Wnoszenie wkładu mieszkaniowego

§ 62.

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

§ 63.

1. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w § 67 ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Wkład mieszkaniowy waloryzowany jest proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej.
3. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości najpóźniej w dniu zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Na zasadach określonych w porozumieniu zawartym z Zarządem Spółdzielni stanowiącym załącznik do umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa lokalu możliwe jest rozłożenie na raty wkładu w przypadku zasiedlania lokalu ze spłaconym kredytem, z tym że pierwsza rata musi być dokonana przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

C) Wnoszenie wkładu budowlanego

§ 64.

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

§ 65.

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

§ 66.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

D) Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 67.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
2. W celu określenia wkładu Zarząd Spółdzielni ustala aktualną wartość lokalu, stosując zasady określone w dziale IV rozdz. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 28 Statutu.
8. Wypłata wartości rynkowej lub jej części lokalu następuje w ciągu jednego miesiąca od daty ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby.
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. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 11, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
11. 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.
12. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy.

§ 68.

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 69.

Spółdzielnia potrąca z wartości rynkowej należnej osobie uprawnionej roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

§ 70.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu.
2. Wartość rynkową określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów działu IV, rozdz. I ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu potrąca się z wypłacanej wartości lokalu.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
4. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

ROZDZIAŁ VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A) Zagadnienia ogólne

§ 71.

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

§ 72.

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

§ 73.

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 pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 74.

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 75.

1. Spółdzielnia zawiera umowę, przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana poinformować członka lub najemcę wnoszącego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzje o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 76.

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

§ 77.

1. Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku przenoszenia własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż wskazany w § 75 ust. 1.

§ 78.

1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 79.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wycenę wartości lokalu Spółdzielnia może zlecać wybranemu przez Zarząd rzeczoznawcy.

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

§ 80.

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 81.

Wpłaty, o których mowa w § 80, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 82.

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 83.

Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

§ 84.

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 80 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 85.

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

C) Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 86.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa 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 którym mowa w art. 4 ust. 1. ustawy.

§ 87.

Po śmierci członka Spółdzielni, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 88.

Postanowienia § 86 - 87 stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 89.

Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.

§ 90.

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

D) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 91.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego miejsca postojowego przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową garażu, w którym znajduje się miejsce postojowe, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107 Statutu.

§ 92.

Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na udziału, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

E) Przekształcenie najmu lokali

§ 93.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 94.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania,
 - 3) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - 4) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt. 2.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 95.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 93 i 94, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

ROZDZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A) Zagadnienia ogólne

§ 96.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek jest prywatną własnością jej członków.

§ 97.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości zawierająca Zakładowy Plan kont, zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 98.

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są fundusze zasadnicze jak:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wniesionych przed dniem 9 września 2017 r. wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstały z wniesionych przed dniem 9 września 2017 r. wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, 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 oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 2) wspólny fundusz remontowy mienia. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów,
 - 4) fundusz społeczno - kulturalny powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 5) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.

3. Fundusze własne inne niż wymienione w ust. 1 i 2 mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 - 4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Z chwilą ustania członkostwa w sytuacjach przewidzianych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.
6. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w art. 24¹ ust. 1 lub w art. 26 ustawy, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
7. W przypadku, gdy z rozliczenia, o którym mowa w ustępie poprzednim wynika nadwyżka wydatków funduszu remontowego oraz innych nakładów na remonty nieruchomości nad wpływami tego funduszu, właściciele lokali zobowiązani są do jej wpłaty w wysokości odpowiadającej przypadającemu na jego lokal udziałowi we własności nieruchomości wspólnej w terminie 30 dni od dnia otrzymania tego rozliczenia.

§ 99.

Fundusz remontowy, o jakim mowa w § 98 ust. 2 pkt 1 i 2 Statutu powstający z odpisów przeznaczony jest na wydatki remontowe.

§ 100.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 101.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią zysk Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni – w ramach odpowiednich przepisów.

§ 102.

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

§ 103.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego oraz wspólnego funduszu remontowego mienia,
 - 3) zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 104.

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy.
2. W przypadku, gdy straty Spółdzielni przekraczają wymienione fundusze, Spółdzielnia przeznacza na pokrycie strat bilansowych środki finansowe z następujących funduszy:
 - 1) fundusz remontowy oraz wspólny fundusz remontowy mienia,
 - 2) fundusz społeczno – kulturalny.
3. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 105.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 106.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom, zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przyłączenia lub podziału Spółdzielni.

B) Opłaty za użytkowanie lokali

§ 107.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali 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.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. 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. Szczegółowe zasady związane z ponoszeniem kosztów określi uchwała Walnego Zgromadzenia.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. 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, 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 12 zdanie drugie stosuje się.

14. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
15. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
16. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, ustala Zarząd Spółdzielni i przedstawia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, natomiast opłaty i składniki opłat wynikające ze zmiany cen i cen usług niezależnych od Spółdzielni ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 108.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala: się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 109.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 107 ust. 1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 110.

Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, zalicza się w szczególności spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.

§ 111.

Ilekcroć w Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, usługowej, społecznej, oświatowo - kulturalnej, administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedli,
- 3) nieruchomości niezabudowane.

§ 112.

1. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 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 wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) sposobu wykorzystania lokali.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów i system rozliczenia,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),

- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu usytuowania lokalu w budynku,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 113.

Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni.

§ 114.

Wysokość opłat, o których mowa w § 107 Statutu, jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
- 2) kalkulacji opłat eksploatacyjnych,
- 3) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
- 4) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.

§ 115.

1. Różnica między kosztami dostawy zimnej wody oraz energii cieplnej i elektrycznej do lokali, a przychodami z tytułu zaliczkowych opłat za energię elektryczną, wodę oraz c.o. i podgrzanie wody, (nadpłata bądź niedobór) podlega rozliczeniu pomiędzy Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

§ 116.

W przypadku zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów przez właścicieli odrębnych lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu rozliczanie opłat za te media odbywa się bezpośrednio z dostawcami mediów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 117.

Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 107, Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki za opóźnienie lub ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych, gdy przepisy prawa przewidują możliwość pobierania takich odsetek.

§ 118.

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Walne Zgromadzenie.

C) Uprawnienie Walnego Zgromadzenia do wyrażenia zgody na wpisanie na poczet wpłat na fundusz remontowy kwot wpłaconych po dniu 23 kwietnia 2001 r. z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe lub przeniesienia własności lokalu

§ 119.

1. Jeżeli Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, to Zarząd Spółdzielni dokona rozliczenia następujących kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:
 - 1) wpłaty różnicy między wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszoną o należną lub udzieloną przez Spółdzielnię bonifikatę,
 - 2) kwoty przypadającej na lokal z tytułu modernizacji budynku dokonanej przez Spółdzielnię, jeżeli kwota ta nie powiększała wkładu budowlanego,
 - 3) spłaty przypadających na lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

- 4) w ten sposób, że kwoty te zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których Spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe lub przeniosła własność lokalu.
2. Osoby, których dotyczy rozliczenie określone w ust. 1, nie dokonują miesięcznych wpłat na fundusz remontowy o którym mowa w § 98 ust. 2 pkt 1 do czasu aż kwota będąca różnicą pomiędzy sumą kwot wymienioną w ust. 1 a sumą wpłat miesięcznych na fundusz remontowy przypadających na ten lokal będzie większa od zera.

D) Budowa lokali na zasadach komercyjnych

§ 120.

1. Z osobą zwaną w dalszej części „Inwestorem” a ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach komercyjnych, Spółdzielnia zawiera przedwstępną umowę sprzedaży lokalu na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz inwestora a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie inwestora do zapłaty ceny w wysokości nie mniejszej niż koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) inne postanowienia określone w statucie lub wydanym na jego podstawie regulaminie.
2. Osoba zwana „Inwestorem” ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach komercyjnych, o których mowa w ust. 1, nie korzysta z praw przysługujących członkom Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady prowadzenia budowy na zasadach komercyjnych i inwestycji, zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania cen lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Nabywcom lokali, które zostały wybudowane na zasadach komercyjnych, nie przysługują prawa członków Spółdzielni. Do nabywców tych nie stosuje się zapisów § 8 ust. 1 pkt 1, 6 i 7 oraz § 8 ust. 2 Statutu.
5. Zarządzanie nieruchomością wspólną w budynku wybudowanym na zasadach komercyjnych odbywa się na podstawie przepisów ustawy o własności lokali.

ROZDZIAŁ IX. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW

§121.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a tam, gdzie nie ma licznika do pierwszego zaworu,
 - 2) urządzeń służących rozliczeniu kosztów dostawy wody do lokali (wodomierzy wraz z urządzeniami umożliwiającymi przekazanie Spółdzielni odczytów ich wskazań oraz innych informacji istotnych dla dokonania rozliczenia),
 - 3) instalacji gazowej do zaworu (włącznie) przed urządzeniem odbiorczym,
 - 4) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
 - 5) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego i połączeń przechodzących przez stropy,
 - 6) instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust. 1 i Regulaminie, o którym mowa w ust. 10 niniejszego paragrafu.
3. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,

- 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.
 5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
 6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
 7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) dokonania odczytów liczników i podzielników kosztów c.o.,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
 8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 9. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 10. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie obowiązków Spółdzielni i członków.
 11. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 122.

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

ROZDZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A) Postanowienia ogólne

§ 123.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegatów na Zjazd Delegatów związku rewizyjnego, jak również odwołanie tych osób, następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym, większością $\frac{2}{3}$ głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

§ 124.

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

B) Walne Zgromadzenie

§ 125.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, chyba że ilość członków Spółdzielni zmniejszy się do 500 lub mniejszej liczby członków.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

§ 126.

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. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego nie stosuje się.
2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 127.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyjątkiem ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni niewymienionych w Statucie,

- 15) wybór członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 128.

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje również Walne Zgromadzenie nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi żądania zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
4. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem jego celu zwołania.
6. W przypadku wskazanym w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 129.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W tym samym terminie Spółdzielnia o Walnym Zgromadzeniu zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 umieszcza się poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, administracji osiedla i w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań zgłoszonych przez członków, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni oraz w administracji osiedli na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 130.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu, w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

§ 131.

1. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych obrad.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania – kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 132.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, zastępca oraz sekretarz. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera oddzielne Prezydium.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§ 133.

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków, gdzie ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.
2. 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.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 4) $\frac{2}{3}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
4. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, chyba że ustawa lub Statut wymaga przeprowadzenia głosowania tajnego. Na żądanie $\frac{1}{5}$ liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium Członkom Zarządu odbywa się w sposób tajny.

§ 134.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 135.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 136.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

C) Rada Nadzorcza

§ 137.

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni z uwzględnieniem struktury okręgów, o których mowa w ust. 7. Członek może głosować na kandydatów z okręgu, w którym zamieszkuje.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na co najmniej jeden dzień przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni. Zgłaszana kandydatura musi być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni mogących głosować w danym okręgu.
5. Niedopuszczalne jest zgłaszanie kandydatów ani uzupełnianie list z poparciem kandydata po terminie opisanym w ustępie 4.
6. Członek Spółdzielni kandyduje do Rady Nadzorczej z okręgu, w którym zamieszkuje zgodnie z podziałem na okręgi określonym w ust. 7.
7. Kandydaci do Rady Nadzorczej reprezentują następujące okręgi:
 - 1) okręg nr 1 obejmujący budynki przy ulicach: gen. Józefa Hallera, Marii Konopnickiej, 3 Maja, Hugona Kołłątaja, Władysława Jagiełły, Marcina Kromera, Nadbrzeżnej i Rynek oraz garaże murowane w zestawach przy ulicach: gen. Józefa Hallera, 3 Maja i Marii Konopnickiej w Gorlicach, z którego to okręgu wybiera się 3 członków Rady Nadzorczej,
 - 2) okręg nr 2 obejmujący budynki przy ulicach: Mikołaja Kopernika, Słonecznej i Krakowskiej oraz garaże murowane znajdujące się w zestawach przy ulicach: Mikołaja Kopernika i Krakowskiej w Gorlicach, z którego to okręgu wybiera się 4 członków Rady Nadzorczej.
8. Zgłoszenie kandydatów członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata oraz miejsca jego zamieszkania,
 - 2) imienia i nazwiska oraz miejsca zamieszkania osób zgłaszających wraz z ich podpisami.
9. Do zgłoszenia kandydatury dołączona musi być pisemna zgoda osoby zgłaszanej jako kandydata do Rady Nadzorczej na kandydowanie.

10. Członek Spółdzielni dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali znajdujących się w różnych okręgach może kandydować tylko z jednego okręgu oraz składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, z którego okręgu zamierza kandydować. W przypadku niezłożenia oświadczenia, o którym mowa wyżej, członek zostanie przyporządkowany do okręgu, w którym znajduje się lokal, do którego prawo zostało nabyte wcześniej.
11. Zarząd sporządza listę w kolejności alfabetycznej wg nazwisk zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze sądowym lub przed organem administracyjnym ze Spółdzielnią,
 - 4) zaleganiu z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 107 Statutu,
 - 5) liczby kadencji pełnionych dotychczas w Radzie Nadzorczej.
13. Członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu mogą kandydatom zadawać pytania.
14. Osoby, które kandydują do Rady Nadzorczej, nie mogą posiadać zadłużeń wobec Spółdzielni.
15. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów w Radzie równej liczby głosów, przez co nie można stwierdzić wyboru składu Rady w liczbie członków przewidzianej w Statucie, przeprowadza się dodatkowe głosowanie tajne spośród wyłącznie tych kandydatów, którzy uzyskali równą ilość głosów; członkiem Rady Nadzorczej zostaje ten kandydat, który w głosowaniu dodatkowym uzyskał największą ilość głosów.
16. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 138.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od pierwszego jej posiedzenia zwołanego przez Przewodniczącego pierwszej części Walnego Zgromadzenia, które odbyło się po wyborze jej członków i kończy się w dniu poprzedzającym pierwsze posiedzenie kolejnej Rady Nadzorczej.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 139.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością $\frac{2}{3}$ głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni.
3. W wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na czas trwania kadencji Rady dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 140.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) powoływanie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
 - e) występowanie z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji Spółdzielni,

- 4) zatwierdzanie wysokości opłat za używanie lokali, o których mowa w § 107 Statutu,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej i przyjęcie w administrację budynków niestanowiących własności Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 11) dokonywanie podziału członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
- 12) wybór lub powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie umów o pracę z członkami Zarządu,
- 13) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o wystąpienie do sądu z powództwem o nakazanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji,
- 14) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla której potrzeb przewidziane będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie,
- 17) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 18) uchwalanie regulaminów i zasad działania, do których Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie, to jest:
 - a) regulaminu gospodarki finansowej w Spółdzielni,
 - b) regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - c) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - d) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - e) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za podgrzanie wody użytkowej,
 - f) regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - g) regulaminu zasad montażu i użytkowania indywidualnych liczników poboru zimnej i ciepłej wody i rozliczania dostaw wody w lokalach Spółdzielni,
 - h) regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - i) regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - j) regulaminu poszczególnych komisji Rady Nadzorczej,
 - k) regulaminu Zarządu,
 - l) regulaminu postępowania z odzyskanymi mieszkaniami oraz trybu i zasad przetargu,
 - m) regulaminu komisji przetargowej,
 - n) regulaminu regulującego ochronę danych osobowych obowiązującą w Spółdzielni,
 - o) regulaminu regulującego zasady udostępniania dokumentów,
 - p) regulaminów regulujących zasady tworzenia i gospodarowania funduszami:
 - remontowym,
 - społeczno – kulturalnym,
 - funduszem na spłatę kredytów długoterminowych,
 - q) regulaminu użytkowania pomieszczeń piwnicznych i wspólnych oraz klatek schodowych,
 - r) regulaminu obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie szczegółowych napraw wewnątrz lokali,
 - s) regulaminu budowy, ustanawiania tytułów prawnych i używania garaży,
 - t) regulaminu zasad prowadzenia budowy na zasadach komercyjnych i inwestycji, rozliczania kosztów budowy i ustalania cen lokali,

- u) regulaminu konsultacji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu,
 - v) innych regulaminów wymaganych przepisami prawa do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.
- 19) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości, chyba że inny tryb wyboru wynika z przepisów ustaw lub uchwały Krajowej Rady Spółdzielczej,
 - 20) opiniowanie wszelkich spraw przedstawianych do rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie.

§ 141.

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 142.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek trzech członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie po wyborach Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej winno się odbyć w ciągu 7 dni od daty Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej wraz z niezbędnymi materiałami, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
5. Na życzenie członka Rady Nadzorczej materiały, o których mowa w ustępie poprzednim mogą być mu dostarczane w formie elektronicznej na podany przez tegoż członka adres poczty elektronicznej.
6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
8. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym przy obecności co najmniej połowy członków Rady, określonego Statutem Spółdzielni. Na wniosek co najmniej trzech członków Rady Nadzorczej przyjęty w głosowaniu jawnym podejmowanie uchwał może odbywać się w głosowaniu tajnym. Wybór i odwoływanie członków Zarządu są dokonywane w głosowaniu tajnym.
9. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 143.

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

§ 144.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynoszącego 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 145.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania; tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D) Zarząd

§ 146.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 członków, w tym z Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, która określa liczbę członków Zarządu i ich funkcję. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Członek Zarządu powinien mieć umiejętność kierowania i zarządzania Spółdzielnią.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie Zarządu następuje w głosowaniu tajnym większością $\frac{2}{3}$ statutowego składu Rady.
6. Przyczyny, dla których Rada Nadzorcza może odwołać członka, są między innymi następujące:
 - 1) doprowadzenie własnym działaniem lub zaniechaniem działania do powstania znacznych strat Spółdzielni,
 - 2) prowadzenie konkurencyjnej działalności wobec Spółdzielni,
 - 3) niewykonywanie zgodnych z prawem i Statutem uchwał Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
 - 4) popełnienie przestępstwa związanego z pracą w Spółdzielni, orzeczonego prawomocnym wyrokiem sądowym.

§ 147.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - 6) oddawanie w najem lokali oraz nieruchomości gruntowych w dzierżawę,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie wysokości opłat, o których mowa w § 107 Statutu,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych w tym bilansu oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) ustalenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem § 128 ust. 6 i ust. 7,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) uchwalanie regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
 - 16) udzielanie pełnomocnictw,
 - 17) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządu oraz z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 148.

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
3. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.

4. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 149.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Z zakresu czynności, o którym mowa w ust. 2, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
 - 1) ustanawianie praw do lokali,
 - 2) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 3) zaciąganie kredytów,
 - 4) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 5) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.
4. Postanowienia ustępu 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżących działalności Spółdzielni.
5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
6. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
7. Ustanowienie prokurenta dla Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 150.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępcy określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

E) Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 151.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może większością $\frac{2}{3}$ głosów podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia najpóźniej w ciągu 4 tygodni, i umieszczenie w porządku jego obrad sprawy uchylenia zawieszenia lub odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej i sprawy wyborów uzupełniających członka Rady Nadzorczej na czas do końca kadencji Rady.

6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. Członkowie organów Spółdzielni zobowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej, ustawy i przepisów o ochronie danych osobowych.

§ 152.

Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 153.

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

ROZDZIAŁ XI. SZCZEGÓLNY TRYB PODZIAŁU SPÓŁDZIELNI

§ 154.

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne zgromadzenie Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia zarządowi spółdzielni żądania zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni, o której mowa w ust. 1, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie spółdzielni, w terminie określonym w ust. 3, uchwały o podziale spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia, o której mowa w ust. 3.
5. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział spółdzielni oraz dotychczasowa spółdzielnia.

ROZDZIAŁ XII. LUSTRACJA

§ 155.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji oraz w okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Zasady przeprowadzania lustracji określają odrębne przepisy.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

ROZDZIAŁ XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 156.

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
4. Spółdzielnia uzupełnia dane w rejestrze członków, o którym mowa w § 9 na bieżąco według pozyskiwanych informacji.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

Sygnatura sprawy: KR.XII NS-REJ.KRS/017152/18/037

ODPIS

Postanowienie

Dnia: 21.09.2018 r.

SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-SRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w składzie: PRZEWODNICZĄCY: STARSZY REFERENDARZ SĄDOWY HANNA LICAK
PROTOKOLANT: SEKRETARZ SĄDOWY ANITA MIAZGA

po rozpoznaniu w dniu: 21.09.2018 w KRAKOWIE

na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "MAŁOPOLSKA" W GORLICACH
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "MAŁOPOLSKA" W GORLICACH, GORLICE
o numerze KRS: 0000141455

postanawia:

I. Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :
Rejestrze Przedsiębiorców

Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.

wpisać pola	
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	UCHWAŁA WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI Z DNIA 04.07.2018 R., ZMIENIŁO CAŁĄ DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU (O NR PARAGRAFÓW 1-162) POPRZEC PRZYJĘCIE NOWEJ TREŚCI I PRZYJĘTO STATUT W NOWYM BRZMIENIU (O NR PARAGRAFÓW 1-156)

Dział 3 Rubryka 1 - Przedmiot działalności

Pole 1

wpisać pola	
1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	68.20.Z. WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

Pole 2

wykreślić pola	
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	41.10.Z. REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOWIENIEM BUDYNKÓW

wykreślić pola

2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	41.20.Z. ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOWIENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
---	---

Sygnatura sprawy: KR.XII NS-REJ.KRS/017152/18/037 ver.11.00.00
1/1/0/0/0/215711-99/2018-09-24-08.50.16.878464

