

Spis treści

<u>Część ogólna</u>	2
Dział I – Przepisy wstępne.....	2
Dział II – Członkowie.....	3
Dział III – Ustanie członkostwa.....	8
Dział IV – Organy Spółdzielni.....	9
Walne Zgromadzenie	10
Rada Nadzorcza.....	14
Zarząd.....	17
Dział V – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	19
Dział VI – Gospodarka Spółdzielni.....	20
<u>Część szczegółowa</u>	21
Dział I – Tytuły prawne do lokali.....	21
Rozdział I – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	21
Rozdział II – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	25
Rozdział III – Odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu o innym przeznaczeniu	27
Rozdział IV – Dzierżawa nieruchomości Spółdzielni. Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych	28
Dział II – Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.....	29
Rozdział I – Zamiana lokali.....	29
Dział III – Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni.....	29
Rozdział I – Wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane.....	30
Rozdział II – Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	31
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	31
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu wolnostojącego.....	32
C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	33
D. Przekształcanie najmu lokali.....	33
Dział IV – Zarządzanie nieruchomościami.....	34
Rozdział I – Opłaty za używanie lokali.....	34
Rozdział II – Konserwacja i naprawy lokali	36
Dział V – Postanowienia końcowe.....	37

Statut
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin”
w Zielonej Górze

I. Część ogólna.

Dział I - Przepisy wstępne.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kisielin” w Zielonej Górze.
2. Spółdzielnia może używać skrótu o treści : SM ”Kisielin” ZG.
3. W dalszej części Statutu SM „Kisielin” zwana jest Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto – gmina Zielona Góra.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

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. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być :

- 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 domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) ustanawianie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- 10) prowadzenie samodzielnej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3 Statutu.
- 11) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże),
- 12) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 3 i § 4 Statutu, Spółdzielnia:

- 1) może prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) może nabywać tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 3) zarządza nieruchomościami na zasadach określonych w Statucie,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) prowadzi działalność usługową,
- 6) może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 Statutu.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 7

Spółdzielnia może przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

§ 8

Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego oraz przystępować do już istniejących takich Spółdzielni i spółek, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

Dział II – Członkowie.

§ 9

1. Członkiem spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
 - e) *uchylony*.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. 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.
5. Przepis ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w

garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. *Uchylony.*
7. *Uchylony.*
8. 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.

§ 10

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 § 54 ust. 2 i § 57¹ ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 54 ust. 1 i § 57¹ ust. 1 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 54 ust. 2 i § 57¹ ust. 1 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 54 ust. 3 i § 57¹ ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 54 ust. 1 i § 57¹ ust. 1 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 11

1. 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.
2. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności wskazują spośród siebie osobę uprawnioną do nabycia członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o których mowa w ust. 2 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd Spółdzielni terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania

prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.

§ 12

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, Pesel oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę, NIP lub nr w KRS i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni ma obowiązek zawiadamiać o zmianie danych zawartych w rejestrze członków.
3. Zarząd aktualizuje dane, o których mowa w ust. 1, i w tym celu gromadzi dokumenty urzędowe na podstawie, których dokonuje wpisów i aktualizacji.
4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
2. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko osoby składającej deklarację, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) PESEL, a w przypadku braku numeru PESEL datę urodzenia, NIP lub nr KRS osoby prawnej,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji,
 - 4) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje członkowi prawo,
 - 5) dane kontaktowe: nr telefonu, adres e-mail, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), adres do korespondencji o ile jest inny niż adres lokalu, w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo.
3. Za osobę, która nie ma zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację przystąpienia do Spółdzielni podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Osoba składająca deklarację przyjęcia w poczet członków powinna złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z wykonywaniem zadań statutowych, w tym z zarządzaniem nieruchomościami, a także w celach związanych ze stosunkiem członkostwa.
5. Organem Spółdzielni właściwym do stwierdzenia przyjęcia w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
6. Zarząd zawiadamia pisemnie osobę składającą deklarację o przyjęciu jej w poczet członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia deklaracji.

§ 14

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
 - 1) uczestniczenia osobiście lub przez pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu lub w przypadku jego podziału na części w wydzielonej Części Walnego Zgromadzenia, do której został członek przypisany,
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni,
 - 3) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, a także prawo zgłaszania projektów uchwał na Walne Zgromadzenie i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał na zasadach określonych w Statucie,

- 5) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 7) żądania otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i obowiązujących regulaminów wydanych i uchwalonych na podstawie Statutu oraz żądania 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, z zastrzeżeniem §15 Statutu,
- 8) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 15 Statutu,
- 9) przeglądania rejestru członków,
- 10) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub ze Statutem,
- 11) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej Statutowej działalności, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
- 13) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 14) 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 lokalu o innym przeznaczeniu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu na członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
- 15) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 16) zamiany lokalu,
- 17) informacji odnośnie zmiany wysokości wnoszonych przez członka opłat z tytułu korzystania z lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, członek ma prawo do informacji, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin; zmiany wysokości opłat wymagają uzasadnienia na piśmie,
- 18) żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat,
- 19) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej lub bezpośrednio na drodze sądowej; w przypadku wystąpienia na drogę sądową, opłaty wnosi się w dotychczasowej wysokości, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni,
- 20) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu,
- 21) korzystania z innych praw określonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie.

§ 15

1. Jeżeli członek chce zaznajomić się z dokumentami, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 8) lub otrzymać odpisy oraz kopie dokumentów wymienionych w § 14 ust. 2 pkt 7) musi złożyć do Zarządu Spółdzielni pisemny wniosek, zawierający wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których odpisy oraz kopie chce otrzymać. Zarząd udostępnia dokumenty w terminie 30 dni roboczych od dnia złożenia wniosku.
2. Wysokość kosztów, jakie ponosić będą członkowie wnoszący o sporządzenie odpisów i kopii dokumentów określa Zarząd Spółdzielni. Statut i regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.
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.
4. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Uprawnienia przewidziane w § 14 ust. 2 pkt 7 i pkt 8 nie mogą naruszać dóbr osobistych określonych w Kodeksie cywilnym, ustawy o ochronie danych osobowych oraz przepisów o tajemnicy handlowej.

§ 16

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
 - 2) przestrzegać uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań Statutowych,
 - 4) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
 - 6) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu zgodnie z postanowieniami Statutu i ustaw,
 - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i rejestrze członków,
 - 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale,
 - 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 12) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
 - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 17) udostępnić lokal w celu odcięcia dostawy ciepłej wody lub przytłumienia ilości dostarczanej do grzejników energii cieplnej, w przypadku zaistnienia zaległości w opłatach eksploatacyjnych oraz zaległości w innych zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni,

- 18) wykorzystywać zgodnie z prawem dane pozyskane w związku z realizacją prawa do wglądu do dokumentów Spółdzielni i do pozyskania ich kopii i odpisów,
 - 19) wykonywać również inne obowiązki określone w ustawie - Prawo spółdzielcze i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, Regulaminach Spółdzielni lub w uchwałach Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu odmawia udostępnienia lokalu, w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 13 lub jest nieobecna, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
 3. *Uchylony.*
 4. *Uchylony.*

Dział III – Ustanie członkostwa.

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - g) *uchylony;*
 - h) *uchylony;*
 - i) podjęcia uchwały w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości Spółdzielni, obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej uchwałę, to jest uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali (powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej);
 - j) powstania Wspólnoty Mieszkaniowej w trybie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest z chwilą wyodrębnienia się własności ostatniego lokalu w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości Spółdzielni;
 - k) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania;
 - l) innych przypadków prawem przewidzianych.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 lit. i) i j) członkostwo ustaje z mocy prawa jednocześnie wszystkim właścicielom odrębnych lokali mieszkalnych, którzy z chwilą podjęcia uchwały o powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej lub z chwilą wyodrębnienia się ostatniego lokalu z zasobów Spółdzielni stają się członkami nowo powstałej Wspólnoty Mieszkaniowej. Utrata członkostwa następuje z dniem podjęcia uchwały o utworzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub z dniem wyodrębnienia się własności ostatniego lokalu (art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą zawarcia przez członka ze Spółdzielnią Mieszkaniową umowy w przedmiocie przekształcenia lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności w przypadku gdy jego lokal znajduje się w zasobach spółdzielczych w nieruchomości, na której powstała przed dokonaniem tej czynności Wspólnota Mieszkaniowa w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkostwo w Spółdzielni wygasa z mocy prawa również w każdym przypadku utraty praw do lokali (spółdzielczych i odrębnej własności) znajdujących się w nieruchomościach Spółdzielni, przeniesienia tych praw na rzecz osób trzecich, utraty tych praw na skutek zawarcia innych umów lub zdarzeń,

wydania wyroków, postanowień lub sprzedaży licytacyjnej praw w toku prowadzonej egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub z lokalu stanowiącego odrębną własność - jeśli to było jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.

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

§ 18

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Dział IV – Organy Spółdzielni.

§ 19

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Zasady zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 oraz sposób i zasady podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.
6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. Członek organów Spółdzielni oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
9. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
10. Członek Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji określony w ust. 8 zostaje przez Radę zawieszony w pełnieniu czynności, a członek Zarządu zostaje odwołany.
11. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej przedkłada się do wiadomości Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru zawieszonego członka i które na posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź też o odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, o czym decyduje organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
3. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
5. W przypadku, gdy członkowi Spółdzielni przysługują kilka tytułów prawnych do lokalu, swoje prawa wynikające ze stosunku członkostwa realizuje w jednej, wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia, na terenie której posiada tytuł prawny do lokalu, poprzez obowiązek złożenia pisemnego oświadczenia Zarządowi Spółdzielni. Członek Spółdzielni może dokonać zmiany w zakresie wyboru części Walnego Zgromadzenia, w której chce wziąć udział, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia do końca grudnia roku kalendarzowego, poprzedzającego zmianę części Walnego Zgromadzenia, przy uwzględnieniu położenia lokali, do których posiada tytuł prawny. W przypadku niezłożenia powyższego oświadczenia, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu nie może być członek Zarządu i pracownicy Spółdzielni.
8. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać: imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwa, adres, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia lub części, na których pełnomocnik ma reprezentować członka, własnoręczny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
10. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
11. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
12. 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.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
14. W Walnym Zgromadzeniu oraz w każdej części Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni i osoby zaproszone przez Zarząd tj. między innymi: obsługa prawna i techniczna.

§ 21

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, z zastrzeżeniem iż nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
- 5) uchwalanie zmian Statutu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 12) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 13) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 14) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- 16) inne obowiązki powierzone przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę - Prawo spółdzielcze lub Statut do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) minimum 1/4 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i określeniem proponowanego porządku obrad.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania spełniającego warunki formalne i prawne. Jeśli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie 60 dni . W przypadku, gdy również Rada Nadzorcza odmówi zwołania Zgromadzenia, pomimo, że spełnione zostały wymogi formalne i prawne konieczne do zwołania takiego Zgromadzenia, Walne Zgromadzenie zwołuje na ich żądanie i na koszt Spółdzielni Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 23

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być zawiadamiani na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub

jego pierwszej części poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach znajdujących się na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni. Ogłoszenie umieszcza się także na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie w terminie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - 1) Zarząd,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Poprawki do projektów uchwał członek ma prawo zgłaszać nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
10. Członek zgłaszający projekty uchwał lub poprawki ma prawo uczestniczenia we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia w punkcie dotyczącym głosowania projektów uchwał lub poprawek w celu omówienia ich treści i zasadności podjęcia.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w przepisach Statutu i przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołanie członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Warunek ten jest spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia ważnej uchwały wymagane jest uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu lub łącznie we wszystkich jego Częściach co najmniej połowy członków uprawnionych do głosowania.
4. Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości podejmowane są niezależnie od ilości obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub na wszystkich jego Częściach członków uprawnionych do głosowania.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego

Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W głosowaniu oblicza się liczbę głosów oddanych „za” i „przeciw” uchwale oraz liczbę „wstrzymujących się” od głosowania. Uchwałę uznaje się za podjętą, jeżeli liczba głosów „za” była większa niż łączna liczba głosów „przeciw” i głosów „wstrzymujących się”.

7. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków Spółdzielni zgłoszone na 15 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej Części zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 25

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 nie ustanowienia 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 do wniesienia powództwa zaskarżającego uchwałę 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 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.

§ 26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych Części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu lub w jego Części wybierają Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego Części w składzie trzyosobowym: przewodniczący Zgromadzenia, sekretarz i jeden asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego Części. W przypadku niskiej frekwencji na Walnym Zgromadzeniu lub na jego poszczególnych Częściach, członkowie mogą ograniczyć skład Prezydium według swego uznania.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu albo na jego poszczególnych częściach wybierają także ze swego grona:
 - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób będących członkami Spółdzielni, której zadaniem jest sprawdzenie listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części, ustalenie, czy Walne Zgromadzenie albo jego część zostały zwołane prawidłowo i czy są zdolne do podejmowania uchwał, a także – na zarządzenie przewodniczącego – obliczanie wyników

głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania. Komisja sprawdza także listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej

i przeprowadza wybory w głosowaniu tajnym,

2) inne komisje w miarę potrzeb.

Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub w przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia częściami – z każdej jego poszczególnych Części, sporządza się protokół. Protokół z Walnego Zgromadzenia, które nie zostało podzielone na części sporządza sekretarz w czasie przebiegu Walnego Zgromadzenia, a podpisuje go Przewodniczący i sekretarz. W protokole zaznacza się informacje o podjętych uchwałach czyniąc z uchwał załączniki do protokołu.
2. Protokół z poszczególnych Części Walnego Zgromadzenia podpisuje przewodniczący i sekretarz każdej Części. W protokole odnotowuje się przebieg głosowania nad uchwałami bez podania czy uchwała została podjęta. W przypadku odbycia Zgromadzenia Częściami sporządza się dodatkowy protokół końcowy w terminie 30 dni od dnia zakończenia ostatniej Części obrad, który podpisuje przewodniczący i sekretarz ostatniej Części Walnego Zgromadzenia. Protokół taki zawiera podsumowanie przebiegu wszystkich części Zgromadzenia a także zawiera informacje o podjętych uchwałach.
3. Protokoły sporządzają także komisje Walnego Zgromadzenia albo jego części, które podpisują przewodniczący komisji i sekretarz komisji.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd przez dziesięć lat.

Rada Nadzorcza.

§ 28

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 29

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 – 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na kadencję trwającą 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego przed upływem 3 lat od wyborów.
3. Szczegółowe zasady powoływania, funkcjonowania i uzupełniania składu Rady Nadzorczej w przypadku zmniejszenia się jej składu w trakcie kadencji ustala Regulamin Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
 - 1) będące pracownikami Spółdzielni;
 - 2) 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;
 - 3) prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni w rozumieniu § 19 ust. 8 Statutu.

6. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej osoby będącej pracownikiem Spółdzielni jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
7. Naruszenie warunków określonych w ust. 5 pkt 2 i pkt 3 stanowi podstawę do odwołania przez Walne Zgromadzenie z funkcji członka Rady Nadzorczej.
8. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 30

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród kandydatów, którzy muszą być zgłoszeni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej musi być zgłoszony na piśmie i poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska członków zgłaszających kandydata wraz z ich podpisem. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie niespełniające powyższych warunków skutkuje nie ujęciem osoby zgłaszanej na liście kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
3. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej mogą brać udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia jedynie w punkcie dotyczącym wyborów do Rady Nadzorczej, z ograniczeniem do popierania swojej kandydatury.
4. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu albo we wszystkich jego częściach.
5. Jeżeli w wyniku głosowania nie zostanie wybrana wymagana w Statucie ilość członków Rady Nadzorczej, ponieważ kandydaci na członków Rady Nadzorczej otrzymali taką samą ilość głosów, o wyborze w skład Rady Nadzorczej decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.
6. Postanowienia § 27 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 31

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
 - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) zrzeczenia się na piśmie mandatu,
 - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie kadencji, wchodzi członek wybrany w wyborach uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Członek wybrany w wyborach uzupełniających zachowuje mandat do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 32

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności kulturalnej;
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
 - 3) (uchylony);
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;

- 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 6) uczestniczenie w lustracji działalności Spółdzielni i nadzorowanie wykonania zaleceń polustracyjnych;
 - 7) uchwalanie regulaminu Zarządu;
 - 8) uchwalanie regulaminu udostępniania członkom Spółdzielni dokumentów.
 - 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;
 - 10) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale;
 - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego, osiedlowego i współżycia mieszkańców;
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania opłat,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przeniesienia i ustanowienia odrębnej własności lokali
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu;
 - 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
 - 17) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, przeprowadzania przetargów na lokale oraz regulaminu zasad wydzierżawiania nieruchomości Spółdzielni oraz wynajmowania lokali mieszkalnych i wynajmowania lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz ustalania wysokości czynszu;
 - 18) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej;
 - 19) uchwalanie innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do właściwości innych organów Spółdzielni;
 - 20) wybór i odwołanie członków Zarządu;
 - 21) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) dokonywanie oceny okresowych sprawozdań oraz rocznych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - 22) rozpatrywanie skarg członków na działalność Zarządu;
 - 23) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z wyników kontroli i oceny sprawozdania finansowego przyjętych przez Radę Nadzorczą;
 - 24) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem;
 - 25) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni;
 - 26) podejmowanie uchwał i uchwalanie regulaminów w przedmiocie ustalania zasad rozliczeń związanych z przekształceniami tytułów prawnych do lokali, ustalania rodzaju i wysokości opłat, które członek ma obowiązek uiścić w związku z przekształceniem tytułów prawnych do lokalu, w tym ustalanie bonifikat a także zasad ich przyznawania członkowi w związku z jego wnioskiem złożonym w powyższym zakresie;
 - 27) inne działania wymienione w Statucie lub ustawach.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i

dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały w dowolnym zakresie dotyczącym działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę po wnikliwym zbadaniu sprawy.

§ 33

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a pod jego nieobecność zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 34

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć na zaproszenie członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz inni goście i eksperci.

§ 35

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

§ 36

Regulamin określający tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie.

Zarząd.

§ 37

1. Zarząd składa się z dwóch osób: prezesa i zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni – Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu następuje większością głosów, nie mniejszą niż 3/4 statutowego składu Rady Nadzorczej w obecności co najmniej 4/5 jej członków.
6. Odwołanie członka zarządu przez Walne Zgromadzenie z powodu nieudzielenia mu absolutorium wymaga większości 3/4 głosów.

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) udzielanie pełnomocnictw,
 - 2) składanie sprawozdań ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu, Radzie Nadzorczej,

- 3) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 6) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 7) sporządzanie okresowych sprawozdań oraz rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
3. Zarząd współdziała z organami władzy i administracji lokalnej, innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 4. *(uchylony)*.

§ 39

1. Zarząd pracuje kolegialnie i podejmuje decyzje i uchwały na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 40

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 41

Zarząd może udzielić pracownikowi Spółdzielni 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.

§ 42

(uchylony)

§ 43

(uchylony)

§ 44

(uchylony)

§ 45

(uchylony)

Dział V – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 46

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w terminie jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła, skomplikowana lub wymaga badań i analiz lub też zasięgnięcia informacji od osób trzecich, powinna być rozpatrzona w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku.
2. Zarząd rozstrzyga wnioski w drodze uchwały lub decyzji. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W przypadku odmownego załatwienia wniosku, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie swej decyzji lub uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania w określonym terminie i o skutkach uchybienia terminowi.
3. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrywane w terminie 60 dni, a jeżeli sprawa jest zawiła, skomplikowana lub wymaga badań i analiz lub też zasięgnięcia informacji od podmiotów trzecich, powinna być rozpatrzona w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku.
4. W sprawach określonych Statutem, a dotyczących stosunków między członkiem a Spółdzielnią, członkowi, którego praw decyzja lub uchwała dotyczy, przysługuje prawo odwołania się do innego organu, wskazanego w ust. 5.
5. Od decyzji lub uchwały Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, a jeżeli uchwałę jako organ wskazany w Statucie podjęła Rada Nadzorcza, odwołanie przysługuje do Walnego Zgromadzenia. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej na skutek odwołania się członka od uchwały lub decyzji Zarządu, odwołanie nie przysługuje.
6. Odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji lub uchwały, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie od dnia jej otrzymania wraz z uzasadnieniem. Nie złożenie przez zainteresowanego członka w powyższym terminie odwołania powoduje uprawomocnienie się decyzji, która z upływem określonego terminu staje się ostateczna.
7. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 60 dni od dnia wniesienia do Spółdzielni odwołania. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem winien zostać doręczony odwołującemu się w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpisy uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
11. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
13. Uchwały organów Spółdzielni i inna spółdzielcza korespondencja doręczana jest przez pocztę lub przez gospodarzy domów:

- w razie odmowy pokwitowania odbioru lub nieodebrania na poczcie korespondencji, pismo pozostawia się w aktach członkowskich ze skutkiem doręczenia, chyba, że nowy adres członka jest Spółdzielni znany,
- odmowa pokwitowania przez członka korespondencji doręczonej przez gospodarza domu musi być potwierdzona stosowną notatką podpisaną przez gospodarza domu oraz pracownika Spółdzielni.

Dział VI – Gospodarka Spółdzielni.

§ 47

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 48

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy (celowy),
 - 6) fundusze specjalne.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 49

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 95 ust. 1 – 4 Statutu;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 95 ust. 1-4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 50

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie regulacje ustawowe.

II. Część szczegółowa.

Dział I - Tytuły prawne do lokali.

§ 51

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może :

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni na warunkach określonych w Statucie;
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni oraz garaże i miejsca postojowe.

Rozdział I - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 52

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 być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w przepisach prawa i w Statucie.

§ 53

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 lit. a) i d), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 54

1. W wypadku śmierci osoby, o której mowa w §53 ust. 1 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały z zamieszkać w tym lokalu wspólnie z ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (osoba lub osoby uprawnione), przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie przez osoby uprawnione w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku 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 §95 Statutu.
4. Osoba uprawniona, o której mowa w ust. 1 lub ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej

osobę, która zmarła.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób uprawnionych, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem.

§ 55

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §95 Statutu.

§ 56

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 wkładów.

§ 57

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §95 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §95 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa zgodnie z treścią orzeczenia sądu z dniem jego uprawomocnienia się.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie określonym w ust. 1 – 4, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy §54 Statutu.
6. Osoby, którym wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zobowiązane są do jego opuszczenia i opróżnienia w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 57¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w §57 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Osobą bliską zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny,

rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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 odpowiednio razem 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 § 95 Statutu.
5. Po wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 58

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. 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 §59 ust.1 Statutu;
 - 2) osoba, o której mowa w §57¹ Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. 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.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 §95 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.
7. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób

spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W przypadku tym warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b) 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.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 lit. a), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §95 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy 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.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 59

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

Rozdział II - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 60

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem §9 ust. 8 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 61

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

§ 63

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §95 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 64

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 65

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

§ 66

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

Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo 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.

§ 67

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 68

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Rozdział III - Odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 69

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e. inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie o budowę lokalu 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 b i c 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.

§ 70

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §69 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron tej umowy - spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu będąca stroną umowy o budowę lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 71

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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 Spółdzielni 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 będącą stroną umowy i ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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.

§ 72

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

§ 73

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 74

W zakresie nieuregulowanym w Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także ustawy o własności lokali.

Rozdział IV – Dzierżawa nieruchomości Spółdzielni. Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

§ 75

1. Spółdzielnia może wydierżawiać nieruchomości członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni (osobom fizycznym i osobom prawnym).

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni (osobom fizycznym i osobom prawnym).
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
4. (uchylony).

§ 76

1. Przedmiotem najmu i dzierżawy mogą być:
 - 1) lokale mieszkalne nowo wybudowane, gdy żadna osoba nie wyraziła woli zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu;
 - 2) lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, w stosunku do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, gdy żadna osoba nie wyraziła woli zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu;
 - 3) lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, do których nie zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo lokalu lub odrębna własność lokalu;
 - 4) nieruchomości gruntowe będące własnością Spółdzielni.
2. Decyzję o wyborze najemcy lub dzierżawcy podejmuje Zarząd po zapoznaniu się z ze złożonymi ofertami.
3. Prawa i obowiązki najemców lub dzierżawców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i dzierżawy, przedmiot najmu i dzierżawy, określają postanowienia umowy, którą zawiera Zarząd Spółdzielni. Umowa powinna być sporządzona w formie pisemnej.
4. W sprawach najmu i dzierżawy nieujętych w niniejszym Statucie i w umowie, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
5. Pożytki uzyskane z najmu i dzierżawy podlegają podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej i art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Dział II - Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków .

Rozdział I - Zamiana lokali.

§ 77

1. Zamiana lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu może występować jedynie w formie zamiany cywilnej i dotyczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

Dział III - Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni.

§ 78

1. Osoby, które ubiegają się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach zadania inwestycyjnego przypadających na ich lokale przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub wkładów budowlanych zgodnie z zawartymi umowami.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia

kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 79

1. Wstępne ustalenie kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale, do których mają być ustanowione prawa określone w §78 ust. 1 Statutu, stanowi podstawę określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienia prawa do lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. W przypadku budowy lokali, do których Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. W przypadku budowy lokali, do których Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu 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.

§ 80

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

Rozdział I - Wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane.

§ 81

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków 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 mieszkalnego obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 82

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

§ 83

1. Szczegółowe zasady rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział II - Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 84

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. *(uchylony)*.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
4. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, ma prawo żądać, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu, z zastrzeżeniem spełnienia warunków prawem przewidzianych.

§ 85

1. Osoba wnioskująca o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące zmianę tytułu, w terminie i wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu.
2. Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w §84 ust. 4 Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nie
3. uregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 86

1. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 87

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, w terminie określonym przez Spółdzielnię, a bezwzględnie przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w §53 ust. 1 lit. a) Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §95 Statutu.
2. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.
3. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu na rzecz członka posiadającego lokatorskie

spółdzielcze prawo do tego lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną, z wyłączeniem, gdy członek nie wykonał obowiązków określonych w ust. 1, przy czym po upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wykonania zastrzeżonych obowiązków, wniosek członka pozostawia się bez rozpoznania; nie wyłącza to prawa członka do złożenia kolejnego wniosku.

§ 88

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu zgodnie z §84 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się §58 ust. 1 Statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 89

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

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu wolnostojącego.

§ 90

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego, w terminie określonym przez Spółdzielnię, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §95 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które, to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu zgodnie z ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę, niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu na rzecz członka posiadającego własnościowe spółdzielcze prawo do tego lokalu lub na rzecz osoby nie będącej członkiem, której przysługuje takie prawo, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną, z wyłączeniem sytuacji, gdy członek nie wykonał obowiązków określonych w ust. 1, przy czym po upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wykonania zastrzeżonych obowiązków, wniosek członka pozostawia się bez rozpoznania; nie wyłącza to prawa członka do złożenia kolejnego wniosku.

§ 91

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych

ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość lokalową.

C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 92

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, 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 ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §95 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie lub te osoby nie będące członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

D. Przekształcanie 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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę, przed podpisaniem umowy spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, 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.

§ 94

(uchylony)

Dział IV - Zarządzanie nieruchomościami.

Rozdział I - Opłaty za używanie lokali.

§ 95

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów i uchwał Rady Nadzorczej.
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 o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 obejmują w szczególności koszty zarządzania i administrowania, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów, oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego, czynności kontrolnych wynikających z ustawy – Prawo budowlane, obsługi technicznej i konserwacji, ubezpieczenia oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
8. Członkowie zobowiązani są również do ponoszenia kosztów z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami oraz z innych tytułów wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa
9. Członkowie a także właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub inne osoby zobowiązane do zapłaty kredytu zobowiązane są do uiszczania opłat kredytowych wraz z opłatami eksploatacyjnymi i kosztami

utrzymania nieruchomości naliczonymi w myśl niniejszego paragrafu. Wysokość spłaty kredytów wraz z odsetkami ustalane są na podstawie odrębnych przepisów.

10. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązane są do wpłat na fundusz remontowy utworzony przez Spółdzielnię. Wysokość wpłat określa w drodze uchwały Rada Nadzorcza.
11. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
12. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w §95 Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni, a także zasady rozliczania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu za pobór ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody w rozliczeniach pomiędzy członkami, właścicielami lokali oraz wynajmującymi lokale, a także osobami korzystającymi z lokali, miejsc postojowych, garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza ustala również zasady korzystania z infrastruktury osiedli Spółdzielni, jej mienia, a także infrastruktury przez osoby trzecie.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie §4 pkt 7 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w §95, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c. o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. 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 na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 97

1. Opłaty, o których mowa w § 95 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. *(uchylony).*
3. *(uchylony).*
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w §95 Statutu zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. 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. W przypadku przegrania sporu osoby kwestionujące zasadność zmiany wysokości opłat zobowiązane są do wyrównania wysokości opłat od

dnia zmiany wysokości tych opłat do dnia prawomocnego zakończenia sporu.

6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.
7. Za opłaty, o których mowa w §95 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Pisemne zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, rozliczenia kosztów energii cieplnej, rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, wezwania do zapłaty, faktury VAT, noty obciążeniowe oraz inne dokumenty podobnego rodzaju doręcza się za pośrednictwem indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni, ww. dokumenty wysyła się za pośrednictwem operatora pocztowego. Osobom, którym przysługuje wyłącznie prawo do garażu lub lokalu użytkowego znajdującego się w zasobach Spółdzielni, ww. dokumenty doręcza się za pośrednictwem operatora pocztowego.
9. W przypadku zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 95 ust. 1-4 Statutu oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni, dokonane wpłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych (kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych, odsetek) a następnie na zaspokojenie należności głównej poczynawszy od najdalej wymagalnej.

§ 98

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie zgodnie z §21 pkt 2 Statutu.
3. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

Rozdział II - Konserwacja i naprawy lokali.

§ 99

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie konserwacji i naprawy lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i innych użytkowników zajmujących lokale w zasobach Spółdzielni.
3. Odpowiedzialność za naprawę wszelkich uszkodzeń wewnątrz i na zewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub użytkownika lokalu i osób wspólnie z nimi zamieszkałych obciąża te osoby.

§ 100

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady

poczynione ze środków finansowych członków i innych użytkowników lokali na wyposażenie i wykończenie lokali mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy określaniu wartości rynkowej lokalu zgodnie z przepisami działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Dział V - Postanowienia końcowe.

§ 101

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 102

1. Zarząd jest obowiązany uchwałę o zmianie Statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do sądu rejestrowego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia.
2. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy tekst jednolity Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” uchwałą Walnego Zgromadzenia o numerze 10/2025 z dnia 30 czerwca 2025 roku.