

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE” W ŚWIDWINIE
z dnia 16 Września 2022

I . POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle” w Świdwinie.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Świdwin.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”,
- innych ustaw

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 7) działalność obiektów kulturalnych.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub własność jej członków,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia spółdzielni lub własności jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej (tych) nieruchomości,
 - 3) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,

- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 6) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członka prawa własności tych domów,
 - 7) budowanie lub nabywanie garaży w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do garażu lub oddawanie ich członkom i innym osobom w najem;
 - 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży,
 - 9) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,
3. Dla realizacji zadań określonych w § 4 ust.1 i 2 Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
 - 2) zarządza nieruchomościami,
 - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) prowadzi działalność usługową w zakresie usług remontowo-budowlanych,
 4. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o których mowa w § 3 oraz 4 statutu i w tym zakresie może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest **Walne Zgromadzenie**, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
 5. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży osobom niebędącymi członkami spółdzielni.
 6. Spółdzielnia współdziała na podstawie zawartych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy o zarządzanie lub administrowanie budynkami.
 7. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, 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.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób, 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, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt 5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - 2) numer PESEL,

- 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 4) dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo.
6. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Prawo przeglądania rejestru przysługuje członkowi spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja winna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo oraz odpowiadać wymogom wskazanym w § 6 pkt. 5, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - wskazywać jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 5.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowane osoby pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
7. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego

- lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
- 3) do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4) do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6) przeglądania rejestru członków,
 - 7) żądania wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz 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 uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 8) żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat, o których mowa w § 104
 - 9) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu,
 - 10) czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności,
 - 11) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 12) do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 13) otrzymywania, w sposób wskazany w statucie, informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 15) prawo dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 16) prawo wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych co do ich spłaty,
 - 17) prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej,
 - 18) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w ust.1 pkt. 7, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
 3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 6 i 8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
 4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu

rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od doręczenia członkowi odmowy.

§ 9

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
3. uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.
4. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
5. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
6. regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
7. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu
8. wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w tym także numer PESEL lub datę urodzenia
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie
10. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
11. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
12. udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty zaświadczeń dla urzędów i sądów.
13. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

- mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,
 - 7) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków, będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
 4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.
 5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
 6. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11

W trybie postępowania między członkiem a spółdzielnią rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.

1. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami Spółdzielni a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 – powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w sprawach zawitych, termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.
3. Zarząd rozstrzyga sprawę w formie uchwały.
4. O treści uchwały wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia.
5. W decyzji odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.
6. Od uchwały Zarządu Spółdzielni, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
7. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.
9. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.

10. Uchwały Rady Nadzorczej oraz uchwały Zarządu, od których nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 7, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 12

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie **30 dni** od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed jego terminem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 13

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 14

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw w drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 15

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Organami Spółdzielni są :

1)Walne Zgromadzenie

2)Rada Nadzorcza

3)Zarząd

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

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania się nie przeprowadza, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów. Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

6. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 36 statutu.

IVA. WALNE ZGROMADZENIE

§ 17

1. **Walne Zgromadzenie** jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. **Członek** spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m. in. Imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Każdy **członek** ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. **W Walnym Zgromadzeniu** mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielni, a także goście.
7. 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.

§ 18

Do wyłącznej właściwości **Walnego Zgromadzenia** należy :

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-wychowawczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej i innej Spółdzielni oraz likwidacja Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian statutu;
11. podjęcie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, a także zbycia części udziałów czy akcji tych organizacji,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej

§ 19

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) Przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż 100 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia podania.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust. 5 zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekt uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być złożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
10. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz pisemne oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji, o którym mowa w § 36 Statutu. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie są uwzględniane.

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia członków na piśmie i co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 i 2 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ust. 1 i 2 .

§ 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 19 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub statut nie stanowią inaczej.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
- 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 10 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

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

7. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, zakończenie obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad jest niedopuszczalne.

§ 22

1. Uchwały **Walnego Zgromadzenia** obowiązują wszystkich członków Spółdzielni, oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała **Walnego Zgromadzenia** sprzeczna z prawem jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu przez członka Spółdzielni lub Zarząd w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli uchwałę zaskarża Zarząd – Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika - Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni. Prawomocne orzeczenie Sądu w tej sprawie - ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich

jej organów.

3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.

§ 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej : przewodniczący, zastępca i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcje Prezydium Walnego Zgromadzenia, które po podsumowaniu wyników głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia podaje treść uchwał i ostateczne wyniki głosowania nad uchwałami łącznie z ich podpisaniem.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulamin obrad Zebrania Przedstawicieli.

§ 24

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, w protokole posiedzenia ostatniej części podsumowuje się wyniki głosowania wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

IVB. RADA NADZORCZA

§ 25

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 26

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 do 11 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres **3** lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 27

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od **Walnego Zgromadzenia**, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do najbliższego **Walnego Zgromadzenia w trzecim roku** od wyborów.

§ 28

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 29

- I. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
 - 1) odwołania większością 2 /3 głosów przez **Walne Zgromadzenie**;
 - 2) śmierci;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat **Walne Zgromadzenie** dokonuje wyboru - do końca kadencji - innego członka.

§ 30

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie, ocena i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) powoływanie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 10) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 13) wybór i odwołanie członków Zarządu, oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na jego działalność,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 19 Statutu,
 - 16) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 17) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 18) uchwalenie regulaminu prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 19) uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Czynności kontrolne prowadzone przez Radę Nadzorczą nie mogą naruszać obowiązujących ustaw.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 31

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący **Walnego Zgromadzenia** w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1 /3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 32

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

§ 33

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

§ 34

Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli. Członek Rady nie godzący się z decyzją Rady może zamieścić w protokole zdanie odrębne.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:
 - a) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę
 - b) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Ryczałt w pełnej wysokości przysługuje gdy członek Rady Nadzorczej był obecny na wszystkich posiedzeniach. Jeżeli członek Rady Nadzorczej był nieobecny na posiedzeniu, w którym miał obowiązek brać udział bez usprawiedliwienia – wysokość ryczałtu w dwóch kolejnych miesiącach podlega obniżeniu o 50 %.

§ 36

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

§ 37

1. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu zobowiązani są złożyć pisemne oświadczenie, że spełniają warunki określone w § 36 Statutu.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 stanowi podstawę:
 - 1) odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady,
 - 3) odpowiedzialności odszkodowawczej w razie powstania szkody w majątku Spółdzielni,
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2 /3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

IVC. ZARZĄD

§ 38

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranego przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych, zaś kandydat na Prezesa winien posiadać uprawnienia zarządcy nieruchomości. Członkami Zarządu mogą być osoby nie będące członkami spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu większością głosów, nie mniejszą niż połowa statutowego składu Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. **Walne Zgromadzenie** może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 39

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni. Uchwały Zarządu wymagane są w następujących sprawach:
 - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzania rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie
 - 8) udzielania stałych pełnomocnictw,
 - 9) pokrywania strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi,
 - 10) współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Pozostałe zadania z zakresu bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni realizują członkowie Zarządu w ramach wewnętrznego podziału pracy określonego w regulaminie pracy Zarządu.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do dyspozycji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin działania Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członek Zarządu nie godzący się z decyzją Zarządu może zamieścić w protokole zdanie odrębne.

§ 41

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

§ 42

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

IVD. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 43

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka

Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.

6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu:
 - 1) prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni w szczególności określoną w § 3 i 4 niniejszego Statutu
 - 2) zawarł ze Spółdzielnią umowę świadczenie usług lub dostawy
7. Dokonując wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu należy uwzględnić kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.

§ 44

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

V . TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 45

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 4) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z członkostwem Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
4. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
5. W terminie **3 miesięcy** od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
6. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 46

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

VA. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 47

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać:
 - a) zobowiązanie się 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 ustalania kosztów budowy lokalu
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
3. 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 przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w chwilę zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 ze zm.), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 48

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, z chwilą prawomocności orzeczenia Sądu, w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w przypadku śmierci osób uprawnionych lub uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa, w przypadkach określonych w Statucie, wobec niedokonania przez uprawnionych

czynności zachowawczych.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
3. 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.
4. 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.

§ 49

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

§ 50

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka, złożyć deklarację członkowską.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 51

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 50 ust. 2, 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, z uwzględnieniem iż umowa ta winna co najmniej określać:
 - a) członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,
 - b) wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianym prawem,

- c) oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
- d) wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.

VB. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 52

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym - przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy nie zgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.

§ 53

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o utworzonych hipotekach.

§ 54

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że należy ono do małżonków.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może, na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 55

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, 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 własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 56

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 56 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 57

1. W razie śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Spadkobiercy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 58

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 59

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

§ 60

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 61

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

VC. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 62

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych (przetarg, inne zdarzenia prawne), Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

§ 63

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 62 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 64

Szczegółowa regulacja treści umowy o budowę lokalu, zasad i trybu jej wypowiedziania, określona jest w § 82 i § 83 niniejszego Statutu.

§ 65

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 66

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

§ 67

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

§ 68

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg. wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy.

§ 69

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

VD. NAJEM LOKALU I DZIERŻAWY TERENU

§ 70

1. Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu Członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wydierżawiać grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.

§ 71

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

VE. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 72

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub też reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym, podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie, określonym w Regulaminie o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Lokale mieszkalne, do których wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. W obiektach wybudowanych do 30 czerwca 1995 roku – lokale użytkowe mogą być oddane w użytkowanie członków i innych osób tylko na zasadach najmu.

VF. ZAMIANA LOKALI

§ 75

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

VG. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 76

1. Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej i końcowej poszczególnych lokali oraz określi warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 77

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu jednej z następujących umów:
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego,
 - b) o ustanowienie odrębnej własności do lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 78

Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 77 powinna zawierać:

1. oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
2. zobowiązanie osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
5. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, terminów ich wpłat.
6. określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby, ubiegającej się o ustanowienie prawa na jej rzecz, za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
7. określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
8. wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
9. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
10. inne postanowienia przewidziane w umowie

§ 79

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał 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, a w szczególności:

- a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - b) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić **na 3 miesiące** naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW I ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU.

§ 80

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty, określone w § 104 do § 109 Statutu.

§ 81

1. Osoby, ubiegające się o ustanowienie prawa na ich rzecz w Spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba, ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo 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 jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 82

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie - wartość początkowa : w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie: po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania,
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym – rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 83

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 84

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 85

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, za wyjątkiem realizacji roszczenia następców prawnych byłego członka o ustanowienie prawa na ich rzecz oraz przypadków ponownego ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu po spłacie zadłużenia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o tym poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz zaległości z tytułu opłat, związanych z użytkowaniem lokalu. 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, związanych z użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust 1 jest opróżnienie lokalu z osób i mienia.
5. Po opróżnieniu lokalu spółdzielnia bezzwłocznie ogłasza przetarg.

§ 86

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 87

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia

obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

2. Przysługującą uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. W wypadku gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 88

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

§ 89

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 90

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

§ 91

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 90 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 92

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 93

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, kiedy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu dodatkowo należności wynikających z obciążenia hipotecznego, o ile je poniosła.
4. Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinny być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 94

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

§ 95

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek spółdzielni, osoba której służy tytuł prawny do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokal w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.
3. Przepisy ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 96

Roszczenia o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) udziału członkowskiego

stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 97

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,

roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni tj. np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 98

W przypadku inicjatyw członków Spółdzielni lub osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali w budynkach, należących do zasobu Spółdzielni, zmierzających do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których posadowione są te budynki, w celu optymalizacji kosztów utrzymania tych budynków, Spółdzielnia podejmuje te inicjatywy, o ile uwarunkowania formalno-prawne na to zezwalają. W przypadkach, o których mowa w zdaniu pierwszym, na Spółdzielni ciąży obowiązek przeprowadzenia i koordynowania całego procesu, w tym komunikacji z urzędami, ze wszystkimi zainteresowanymi, postępowania sądowe i wszelkie inne.

§ 99

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

VII. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 100

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami

statutu.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 101

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 102

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 101 Statutu, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 101 w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

VIII. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

A. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 103

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
6. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, jak też osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa 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,
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-3, 5-7, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat, uchwała Rada Nadzorcza.
11. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
12. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 104

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
 - a) koszty centralnego ogrzewania,
 - b) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - c) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - d) koszty wywozu śmieci,
 - e) koszty remontów i konserwacji.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
 - a) koszty centralnego ogrzewania,
 - b) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - c) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - d) koszty wywozu śmieci,
 - e) koszty remontów i konserwacji,
 - f) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - g) koszty ubezpieczenia budynku,
 - h) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - i) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - j) koszty dostarczenia sygnału radiowo-telewizyjnego,
 - k) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - l) koszty utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników,
 - m) koszty utrzymania mienia spółdzielni,
 - n) koszty finansowe i operacyjne,
 - o) koszty zarządzania,
 - p) koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - q) koszty poniesione na zapłatę podatku dochodowego.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 2 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię, przewidziane w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

§ 105

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się :
 - a) na podstawie urządzeń pomiarowych,
 - b) przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale,
 - c) na poszczególne lokale,
 - d) na liczbę osób zamieszkałych w lokalu.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się, wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą, na poszczególne lokale proporcjonalnie:
 - a) do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni lokali.
 - b) do powierzchni lokali,
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku

bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

4. Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na lokale wyodrębnione Spółdzielnia pobiera miesięczne opłaty ustalane i rozliczane zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 106

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość opłat za lokale ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub udział w nieruchomości wspólnej - z wyjątkiem rozliczeń z tytułu wywozu śmieci, zużycia wody, które są obliczane wg ilości osób zamieszkujących w lokalu, bądź odczytu urządzeń pomiarowych w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wysokość opłat z tytułu działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej są rozliczane zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

§ 107

1. Opłaty, o których mowa w § 104 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, lub niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby, niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu - przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie nie będącej członkiem do dyspozycji lokalu.
3. Od nie wniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 104 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii (np. centralne ogrzewanie), gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby co najmniej na 14 dni, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na

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

§ 108

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.
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 gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

B. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 109

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji :
 - 1) zimnej i ciepłej wody w zakresie pionów zbiorczych wraz z zaworem odcinającym lokal;
 - 2) kanalizacyjnej w zakresie pionów zbiorczych wraz z przewodem odpływowym do wanny zakończonym kratką ściekową;
 - 3) gazowej w zakresie pionów łącznie z zaworem gazowym odcinającym urządzenia;
 - 4) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami;
 - 5) elektrycznej od licznika do zabezpieczenia obwodowego w lokalu;
 - 6) domofonowej wraz z urządzeniem odbiorczym;
 - 7) instalacji dostarczającej sygnał radiowo-telewizyjny.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Szczegółowe regulaminy określające zakres napraw w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 110

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków, osoby uprawnione do Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i właściciele lokali.

Jako szczególne obowiązki w zakresie wewnątrz lokali uznaje się :

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin,
- 2) naprawy i wymiany okien, drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu,
- 3) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej i gazowej wraz z urządzeniami odbiorczymi,
- 4) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
- 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym usuwanie ich niedrożności,
- 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 7) malowanie stolarki drzwiowej i okiennej, wbudowanych mebli, rurażu w celu zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób o których mowa w ust.1 lub osób z nim zamieszkałych obciąża te osoby.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób, o których mowa w ust.1 oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie i za odpłatnością zainteresowanego poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 111

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 112

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest

ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

2. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe, o których mowa w § 111 ust. 1 członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.

3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do zbywanych lokali własnościowych, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 113

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści dla członków Spółdzielni.

2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i inwestycyjnej i usług wykonawstwa własnego oraz innych usług i sprzedaży materiałów i towarów.

3. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami według odrębnych przepisów prawa i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo, tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiąca niedobór lub nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi, finansowymi i wynikami nadzwyczajnymi przechodzi do rozliczenia za rok następujący jako nadwyżka lub niedobór z całości działalności Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.

5. Nadwyżka określona w ust. 4 wynikająca z gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego własnych zasobów mieszkaniowych - decyzje w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

6. Niedobór określony w ust. 4 może być pokryty z funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych pochodzących z przekształceń w ubiegłych latach praw lokatorskich na własnościowe, bądź ze zbycia lokali mieszkalnych lub użytkowych sfinansowanych uprzednio z funduszu zasobowego Spółdzielni - decyzje w tym zakresie podejmuje **Walne Zgromadzenie** Członków.

7. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą poza określoną w ust. 4 - w zakresie określonym w Statucie.

W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez

Walne Zgromadzenie.

§ 114

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze zasadnicze:
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe :
 - 1) fundusz na remonty zasobów;
 - 2) fundusz na spłaty kredytów i odsetek;
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych,
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
4. W Spółdzielni mogą być tworzone inne fundusze celowe, nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni na podstawie uchwały **Rady Nadzorczej**.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, poza funduszem świadczeń socjalnych, którego tworzenie i gospodarowanie wynika z odrębnych ustaw.

§ 115

1. 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.
2. Nadwyżka bilansowa, o której mowa w § 113 ust. 7 Statutu, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze Spółdzielni w następującej kolejności :
 - a) fundusz remontowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
3. Straty bilansowe pokrywa się w następującej kolejności :
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz udziałowy,
 - c) fundusz remontowy,

d) fundusz na spłatę kredytu i odsetek.

4. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 116

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów przez Biegłego Rewidenta wskazanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez **Walne Zgromadzenie**.
4. Roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem **Walnego Zgromadzenia** w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 117

Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 118

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017 r. spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygaśło.

§ 119

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, na podstawie art. 48 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

§ 120

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Podpisany przez:

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia - Krzysztof Orliński
2. Sekretarz Walnego Zgromadzenia – Zygmunt Bąk