

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LOKATOR” W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Jednolity tekst

*Zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach,
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29.04.2010 r.*

I. CZĘŚĆ OGÓLNA
DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Dąbrowa Górnicza, ul. Adamieckiego 11.
2. Czas trwania jest nieograniczony.

§ 3.

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

Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące lokali mieszkalnych.

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

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)
- 2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z)
- 3) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
- 4) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z)
- 5) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
- 6) Działalność obiektów kulturalnych (PKD 90.04.Z)

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych
- 2) Skreślono
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
6. Skreślono.
7. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków .

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która ubiega się o członkostwo będąc byłym członkiem wykreślonym lub wykluczonym bądź małżonkiem wykreślonego lub wykluczonego członka .
5. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu) względnie do domu jednorodzinnego,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 4) najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub innych pomieszczeń.
6. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub 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.

§ 5.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie i zawierać: imię i nazwisko, stan cywilny, imiona współmałżonka, miejsce zamieszkania, PESEL i NIP osoby ubiegającej się o członkostwo, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę, siedzibę, oznaczenie rejestru w którym osoba prawna jest wpisana i numer wpisu, oraz NIP i REGON, a nadto : ilość zadeklarowanych udziałów, wskazanie o jakie prawo do lokalu osoba zamierza się ubiegać. Jeżeli o członkostwo ubiega się osoba małoletnia lub ubezwłasnowolniona, deklarację członkowską i inne dokumenty w jej imieniu składa i podpisuje przedstawiciel ustawowy, opiekun lub kurator ustanowiony przez sąd.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd Spółdzielni.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowany ma prawo odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia.
6. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Uchwała Rady Nadzorczej odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni może być zaskarżona do sądu.
7. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) spadkobiercy członka Spółdzielni, któremu przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 3) małżonkom, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem Spółdzielni, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem lub wykreśleniem byłego członka ze Spółdzielni a przyczyny, które spowodowały wykluczenie lub wykreślenie dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie,
 - 4) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercom oraz zapisobiorcom i licytantom.

ROZDZIAŁ I. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności a także ich przedstawiciele ustawowi oraz pełnomocnicy osób prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej członek Spółdzielni będący jednocześnie jej pracownikiem,

- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) prawo do korzystania na Walnym Zgromadzeniu lub jego części na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
- 4) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni lub jego części, przy czym członek posiadający kilka lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości przynależnych do różnych części Walnego Zgromadzenia ma prawo uczestniczyć tylko w jednej jego części, tj w tej części, w której znajduje się lokal do którego prawo uzyskał najwcześniej. Jeżeli członek posiada jednocześnie prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu uczestniczy w tej części Walnego Zgromadzenia, w którym znajduje się lokal mieszkalny, chyba że w terminie co najmniej 30 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia członek pisemnie wskaże, w której części będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania,
- 5) prawo do udziału w Zebraniu Osiedlowym Członków, przy czym członek posiadający kilka lokali znajdujących się w obrębie różnych Administracji Osiedli Mieszkaniowych ma prawo uczestniczyć tylko w Zebraniu właściwym dla lokalu, do którego prawo uzyskał najwcześniej. Jeżeli członek posiada jednocześnie prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu uczestniczy w tym Zebraniu Osiedlowym Członków, w którym znajduje się lokal mieszkalny chyba że, w terminie co najmniej 30 dni przed terminem Zebrania członek pisemnie wskaże, w którym Zebraniu będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania,
- 6) prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 7) prawo otrzymania 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 zastrzeżeniem zawartym w § 6 ust.2 Statutu). Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni oraz wysokość opłat za wykonanie kserokopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
- 8) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi (z zastrzeżeniem zawartym w § 6 ust.2 Statutu). Zasady udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
- 9) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 10) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,

- 11) prawo używania przez czas określony lub nieokreślony lokalu mieszkalnego (lub lokalu o innym przeznaczeniu), uzyskanego na podstawie umowy najmu,
- 12) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo, w przypadku gdy:
 - Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem, albo
 - lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności na podstawie uchwały Zarządu, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub uchwała ta została zaskarżona do sądu
 - b) przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat przez Spółdzielnię,
- 16) prawo do korzystania z usług Spółdzielni na zasadach odpłatności po cenach obowiązujących w Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, a w umowie wpisano stosowne zastrzeżenie lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany określony w umowie, w celu pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal (nie dotyczy współmałżonka członka),
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału lub scalenia gruntów oraz wyodrębnienia własności nieruchomości nie pokryte przez Skarb Państwa,

- 4) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) uiszczać co miesiąc opłaty w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych, a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, ewidencji gruntów, prac geodezyjnych, związanych z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, jak również kosztów z tytułu sporządzenia inwentaryzacji i oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących lokal, budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność, w tym również kosztów operatów szacunkowych, kosztów sądowych związanych z założeniem ksiąg wieczystych czy z uwidocznieniem zmian w istniejących księgach wieczystych,
 - c) z tytułu nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię w terminie nie dłuższym niż 14 dni od zaistnienia zdarzenia o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz innych danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności danych dotyczących zmiany adresu,
- 10) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 11) przestrzegać regulamin porządku domowego,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 13) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 14) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. W przypadku nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
- 15) niezwłocznie zawiadomić na piśmie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, ze wskazaniem tych osób i ich danych, o których mowa w § 5 ust. 1 oraz dopełnić obowiązku meldunkowego,
- 16) niezwłocznie zawiadomić na piśmie Spółdzielnię o oddaniu w najem lokalu mieszkalnego lub garażu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie tego prawa (względnie wydanym przydziale),
- 17) płacić odszkodowania i kary wynikające z regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ II. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 8.

1. Wpisowe wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę (określonego w odrębnych przepisach), a udział 400 zł.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować następującą ilość udziałów:
 - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny – 1 udział,
 - 2) członek ubiegający się o lokal użytkowy – 5 udziałów,
 - 3) członek ubiegający się o garaż – 1 udział,
 - 4) małżonek członka ubiegający się o członkostwo – 1 udział.Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa ustanowionego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Osoba uzyskująca prawo do lokalu mieszkalnego w drodze nabycia pochodnego – o ile ubiega się o uzyskanie członkostwa – obowiązana jest wnieść udziały w wysokości obowiązującej w dacie podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków. Członek Spółdzielni nabywający w drodze pochodnej kolejne prawo do lokalu jest zwolniony z obowiązku wniesienia udziałów.
4. Członek Spółdzielni, który po zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu nabędzie prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zobowiązany jest uzupełnić posiadany udział do wysokości obowiązującej w dacie nabycia prawa do lokalu.
5. W przypadku nabycia prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu po śmierci członka, jego małżonek zwolniony jest od uzupełnienia wartości udziału do wysokości wynikającej z przepisów Statutu obowiązujących w dacie podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków. Wnosi natomiast wpisowe.

§ 9.

1. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić na rachunek Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, o którym mowa w § 8 ust.4 zobowiązany jest wpłacić brakującą kwotę udziału w terminie 30 dni od daty nabycia tego prawa.
3. Niewpłacenie wpisowego lub udziałów w terminie jest podstawą wykreślenia z członkostwa.

§ 10.

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi a udziały nie podlegają waloryzacji.
2. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w pisemnym oświadczeniu udziały po śmierci członka według zasad określonych w § 80 Statutu.

§ 10¹. Skreślono

§ 10². Skreślono

ROZDZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) skreślenia członka,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13.

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.
2. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
3. W szczególności wykluczenie może nastąpić, gdy członek:
 - 1) umyślnie działa na szkodę Spółdzielni,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, a w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza regulamin porządku domowego,
 - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni przez co naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 4) wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
4. Jeżeli członek Spółdzielni posiada prawo do więcej niż jednego lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) wykluczenie może nastąpić w przypadku niewykonania obowiązków wynikających co najmniej z jednego prawa.

§ 14.

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków.
2. W szczególności wykreślenie może nastąpić, gdy członek :
 - a) nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału lub zaliczki na wkład,
 - b) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku ,na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni (jeżeli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - c) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

- d) zbył prawo odrębnej własności lokalu /jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię/ i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- e) jest w opóźnieniu z uiszczaniem opłat za okres określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- f) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- g) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
- h) posiadający własność lokalu w nieruchomości , w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art.24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- i) posiadający własność lokalu w nieruchomości , do zarządzania której na mocy art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali , jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,
- j) utracił uprawnienia do lokalu z innych przyczyn ,
- k) oczekujący na nabycie prawa odrębnej własności lokalu , po zawiadomieniu przez Spółdzielnię o ogłoszonym przetargu na lokal , nie weźmie w nim udziału .

§ 15.

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. W przypadku wykreślenia członka z powodu zbycia prawa do lokalu, (w związku z nie dysponowaniem przez niego innym tytułem w zasobach Spółdzielni) i nie wywiązania się z obowiązku wynikającego z § 7 pkt 9 dotyczącego m.in. wskazania aktualnego adresu pobytu lub adresu dla doręczeń, Zarząd może odstąpić od informowania zainteresowanego o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. O wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem zostaje członek zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały , bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu korzysta z domniemania doręczenia.
5. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:
 - a) wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały z uzasadnieniem lub
 - b) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem .
6. Odwołanie członka jest rozpatrywane przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało wniesione nie później niż 30 dni przed terminem jego odbycia .Odwołania wniesione po tym terminie są rozpatrywane na następnym Walnym Zgromadzeniu.

7. Członek, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je na Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich jego częściach . Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia .
8. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba że, członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 16.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

§ 16¹.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą , zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy .

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17.

1. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie. Organem nadrzędnym dla Zarządu jest Rada Nadzorcza , a dla Rady Nadzorczej -Walne Zgromadzenie. Odwołanie przysługuje w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale lub od daty powzięcia przez członka wiadomości o uchwale z wyjątkiem § 5 ust. 5 i § 15 ust. 5 lit.a.
Odwołanie do organu nadrzędnego nie przysługuje osobom ponownie ubiegającym się o członkostwo w związku z jego wcześniejszym ustaniem, a nadto osobom ubiegającym się o członkostwo po poprzedniku, któremu spółdzielcze prawo do lokalu wygasło.
2. Organ rozpatrujący odwołanie obowiązany jest rozpatrzyć je w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Termin ten nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia . O sposobie załatwienia sprawy Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały przez organ odwoławczy, przesyłając odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18.

Do skarg i wniosków członków stosuje się odpowiednio przepisy § 17.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 19.

1. Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Zebrania Osiedlowe Członków,
- 5) Rady Osiedli.

Ust. 2 , 3 i 4 Skreślono.

ROZDZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala w formie uchwały zasady podziału na części oraz zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym , że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie uprawnieni do kilku lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości przynależnych do różnych części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć w tej części , w której znajduje się lokal do którego prawo uzyskali najwcześniej . Jeżeli członek posiada jednocześnie prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu uczestniczy w tej części Walnego Zgromadzenia , w którym znajduje się lokal mieszkalny chyba że , w terminie co najmniej 30 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia członek pisemnie wskaże, w której części Walnego Zgromadzenia będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

5. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek może być obecny tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Udział tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia nie dotyczy: członków Rady Nadzorczej i Zarządu, osób kandydujących do Rady Nadzorczej oraz osób odwołujących się od uchwał Rady Nadzorczej. Uprawnienia w dyskusji osób odwołujących się są ograniczone do uzasadnienia złożonego odwołania.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub określonej jego części przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub określonej jego części przez przedstawiciela ustawowego.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu i regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
3. W wypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
4. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 22.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia lub jego pierwszej części:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) Krajową Radę Spółdzielczą.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w niniejszym paragrafie.

§ 23.

1. Projekty 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 wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz biurach poszczególnych Administracji Osiedlowych na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Do projektu uchwały, o którym mowa w ust.2 wnioskodawca dołącza opatrzoną własnoręcznymi podpisami listę członków popierających projekt, zawierającą: imię, nazwisko i adres.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej jego części projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji Osiedlowych.

§ 23¹.

1. Walne Zgromadzenie rozpatruje wszystkie sprawy wynikające z kompetencji określonych w ustawie Prawo spółdzielcze oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także ustala zasady wypłaty miesięcznego ryczałtu dla członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli za udział w pracach statutowych, w granicach określonych przepisami.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni.
3. Uchwałę uważa się za przyjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby

w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego częściach łącznie , uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

5. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub poszczególnych jego częściach.
6. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni.
7. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.
8. Ilość oddanych głosów - „ za ” lub „ przeciw” - za uchwałą podejmowaną przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach oblicza , po zakończeniu jego ostatniej części Kolegium , o którym mowa w § 25 ust.3 Statutu.

§ 24.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub poszczególne jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady , który przeprowadza wybór prezydium w składzie:
 - przewodniczący ,
 - zastępcę przewodniczącego,
 - sekretarz .Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) 5-10 osobową Komisję Skrutacyjno – Mandatową , której zadaniem jest:
 - sprawdzenie czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , Prawa spółdzielczego i Statutu,
 - ustalenie ilościowe stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części
 - sprawdzenie czy przedstawiciele członków nie mających pełnej lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymujące się należytyymi umocowaniami,
 - obliczanie głosów w głosowaniach jawnych
 - przeprowadzanie głosowania tajnego oraz obliczanie wyników tego głosowania,
 - 2) 3-5 osobową Komisję Uchwał i Wniosków , której zadaniem jest zebranie , uporządkowanie i przedstawienie zebranych wniosków ,
 - 3) 3-5 osobową Komisję Wyborczą - jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory do organu Spółdzielni- której zadaniem jest zweryfikowanie listy kandydatów oraz przygotowanie kart wyborczych
 - 4) inne komisje w razie potrzeby.
3. Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza oraz sporządza protokół z prowadzonych czynności, który po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia .
4. Przewodniczący Komisji składają sprawozdania z prowadzonych przez komisje czynności .

5. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
7. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie , jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały .
8. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach , które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek , którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych .
9. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje wnioski .
10. Przedstawione wnioski przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub zastępca poddaje pod głosowanie.
11. Sprawy nieobjęte niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części , zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze oraz powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.
12. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący lub zastępca ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 24¹.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym , spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni , o ile zostali zgłoszeni w trybie określonym w § 23 ust.2 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje .
5. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni , w trybie określonym w § 23 ust.2 Statutu.

6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem :
 - imienia , nazwiska i adresu kandydata oraz numeru Administracji Osiedla Mieszkaniowego na liście której kandydat ma być umieszczony,
 - imienia , nazwiska i adresu osób zgłaszających .Do zgłoszenia należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata , wyrażające zgodę na kandydowanie zawierające informacje dotyczące:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat ,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
7. Zarząd Spółdzielni sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista jest sporządzana w rozbiciu na poszczególne Administracje, zaś w obrębie Administracji ułożona w porządku alfabetycznym. Każdemu kandydatowi jest przypisany narastająco kolejny numer.
8. Członek kandydujący do Rady Nadzorczej nie musi być obecny na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Skrutacyjno – Mandatowej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, spełniającej warunki § 24¹ ust. 7 Statutu.
11. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno – Mandatowej .
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny jeżeli:
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - karta wyborcza jest przekreślona.
14. Ilość oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno – Mandatowa , która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej wchodzi:
 - a) 10 kandydatów, z każdej Administracji po jednym, który uzyskał największą liczbę głosów,
 - b) 5 kandydatów, którzy uzyskali największą w skali Spółdzielni liczbę głosów, ale nie weszli w skład Rady Nadzorczej na zasadach przewidzianych w punkcie a).Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach liczy się łącznie wyniki głosowań na wszystkich jego częściach.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków określonej w Statucie.

17. W przypadku , gdy kilku kandydatów otrzyma taką samą liczbę ważnie oddanych głosów, (a liczba mandatów do obsadzenia jest mniejsza) do Rady Nadzorczej wchodzi osoby wyłonione spośród nich w drodze tajnego losowania. Losowanie przeprowadza Kolegium, o którym mowa w § 25 ust.3 Statutu . Z przeprowadzonych czynności losowania sporządza się protokół , który podpisują członkowie Kolegium.

§ 24².

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu lub łącznie we wszystkich jego częściach, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w § 22 Statutu , był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 24³.

Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na Zjazd Związku , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i/lub delegata na Kongres Spółdzielczości kandydaci muszą być zgłoszeni w trybie określonym w § 23 ust.2 Statutu.

§ 25.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący lub jego zastępca oraz sekretarz. Protokół winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego części .
2. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium , o którym mowa w ust.3.
3. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia , Kolegium w składzie : przewodniczący lub ich zastępcy oraz sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia , na podstawie protokołów z tych Zebrań podpisują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają , które uchwały zostały przyjęte , a które nie .
4. Protokół z obrad Kolegium podpisują przewodniczący lub ich zastępcy oraz sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia .
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej części przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ II. RADA NADZORCZA

§ 26.

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie .
W przypadku zmniejszenia się liczby członków Rady Nadzorczej – przed upływem kadencji więcej niż o 4 członków, Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających do czasu trwania danej kadencji. W przypadku zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej nie przekraczającego 4 członków , Walne Zgromadzenie może dokonać wyborów uzupełniających.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata . Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia , na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia , na którym zostanie dokonany wybór nowych członków Rady Nadzorczej .
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 27.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek: śmierci, rezygnacji złożonej na piśmie, ustania członkostwa, lub odwołania przez Walne Zgromadzenie. Utratę mandatu wskutek rezygnacji złożonej na piśmie, Rada Nadzorcza może uzależnić od upływu okresu wypowiedzenia nie dłuższego niż 3 miesiące.
2. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej zgodnie z art. 56 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze najbliższe Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 28.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej oprócz uprawnień określonych ustawą Prawo spółdzielcze i niniejszym Statutem należy:

- 1) wybieranie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- 2) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyłączeniem regulaminów zastrzeżonych dla innych organów.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród swoich członków :
 - 1) Prezydium w składzie:
 - przewodniczący
 - zastępcę przewodniczącego
 - sekretarz
 - przewodniczący Komisji Rewizyjnej
 - 2) Komisję Rewizyjną - 5 osobową (w tym przewodniczącą).
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu (bez względu na ilość posiedzeń) w wysokości:
 - a) 100 % minimalnego wynagrodzenia dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - b) 95 % minimalnego wynagrodzenia dla Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej,
 - c) 90 % minimalnego wynagrodzenia dla członków Prezydium oraz członków Komisji Rewizyjnej wyłącznie, jeżeli w danym miesiącu uczestniczyli w pracach Prezydium czy Komisji,
 - d) 55 % minimalnego wynagrodzenia dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.

Wysokość minimalnego wynagrodzenia określona jest w odrębnych przepisach.

4. Podstawą wypłacenia wynagrodzenia jest obecność na posiedzeniu potwierdzona własnoręcznym podpisem na liście obecności.

§ 30.

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ III. ZARZĄD

§ 31.

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców.
Osoba wchodząca w skład Zarządu powinna posiadać wykształcenie wyższe oraz licencję zarządcy nieruchomości .
Do Zarządu mogą być wybrane osoby niebędące członkami Spółdzielni.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje ze stanowisk prezesa i zastępców prezesa Rada Nadzorcza.
3. Prezes i zastępcy prezesa są odpowiednio kierownikiem i zastępcami kierownika Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
4. Umowy o pracę z członkami Zarządu podpisuje przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej upoważniony przez Radę do dokonania tej czynności.

§ 32.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji, tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV. ZEBRANIA OSIEDŁOWE CZŁONKÓW

§ 33.

1. W Zebraniu Osiedlowym Członków uczestniczą członkowie posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu na terenie danego Osiedla.
2. Członek Spółdzielni posiadający kilka lokali znajdujących się w obrębie różnych Administracji Osiedli Mieszkaniowych ma prawo uczestniczyć tylko w Zebraniu właściwym dla lokalu, do którego prawo uzyskał najwcześniej . Jeżeli członek posiada jednocześnie prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu uczestniczy w tym Zebraniu Osiedlowym Członków , w którym znajduje się lokal mieszkalny chyba że , w terminie co najmniej 30 dni przed terminem Zebrania członek pisemnie wskaże , w którym Zebraniu będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania.
3. Każdy członek Spółdzielni może uczestniczyć w jednym Zebraniu Osiedlowym Członków i przysługuje mu jeden głos. Członek może uczestniczyć w Zebraniu wyłącznie osobiście . Członkowie nie posiadający zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych reprezentowane są przez przedstawiciela ustawowego.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Zebraniu Osiedlowym Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Zebranie Osiedlowe Członków jest prawomocne bez względu na ilość obecnych.

§ 34.

1. Zebrania Osiedlowe Członków zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku , przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. O terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Osiedlowego Członków Zarząd Spółdzielni zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych oraz w siedzibie Administracji Osiedla - co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.
3. Do uprawnień Zebrań Osiedlowych Członków należy :
 - 1) wybieranie i odwoływania członków Rad Osiedli
 - 2) rozpatrywanie okresowych sprawozdań z działalności Administracji i Rad Osiedli,
 - 3) wyrażanie opinii oraz zgłaszanie wniosków, zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład tego Zebrania.

§ 35.

1. Wybory członków Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym , spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Listę kandydatów spośród osób zgłoszonych na członków Rady Osiedla przygotowuje Komisja Wyborcza.
3. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje .
4. Wybory i odwoływanie członków Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej , na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
5. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno – Mandatowej.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów , na których nie głosuje. Głos jest ważny , jeżeli liczba pozostałych kandydatów na karcie wyborczej jest mniejsza lub równa ilości miejsc w Radzie Osiedla.
7. Ilość oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno – Mandatowa .
8. Do Rady Osiedla wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% plus jeden ważnie oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów.
9. Do drugiej tury wyborów staje nie więcej niż podwójna liczba kandydatów, w stosunku do nie obsadzonej liczby mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do Rady Osiedla wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów.

10. W przypadku gdy w pierwszej lub drugiej turze wyborów co najmniej dwóch kandydatów otrzymało tę samą liczbę głosów a liczba mandatów do obsadzenia jest mniejsza, zarządza się dodatkowe wybory spośród tych kandydatów. W tym wypadku do Rady Osiedla wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali większą liczbę głosów.

§ 36.

Tryb zwoływania i obradowania Zebrania Osiedlowego Członków oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V. RADY OSIEDLI

§ 37.

1. Rada Osiedla składa się z 5 do 7 członków wybranych przez poszczególne Zebrania Osiedlowe Członków.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli ustala Rada Nadzorczą.
3. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i rozpoczyna się od Zebrania Osiedlowego Członków, na którym dokonano jej wyboru do Zebrania, które dokona wyboru na następną kadencję.
4. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 38.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek: śmierci, rezygnacji złożonej na piśmie, ustania członkostwa, zamiany lokalu związanej z wyprowadzeniem się z osiedla lub odwołania przez uprawnione Zebranie Osiedlowe Członków - zwykłą większością głosów.
2. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił, uprawnione Zebranie Osiedlowe Członków dokonuje wyboru – do końca kadencji – innego członka Rady Osiedla.

§ 39.

1. Rada Osiedla jest organem opinio i wnioskodawczym w sprawach dotyczących działalności Administracji Osiedla.
2. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) opiniowanie planów remontów,
 - 2) wnioskowanie i opiniowanie wniosków członków dotyczących tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
 - 3) współdziałanie z organami gminy i organizacjami społecznymi i gospodarczymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 4) krzewienie kultury współżycia społecznego, propagowanie poszanowania mienia oraz organizowanie rozjemstwa,
 - 5) organizowanie inicjatyw społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla,
 - 6) opiniowanie wniosków i skarg dotyczących działalności administracji osiedla,
 - 7) opiniowanie działalności administracji osiedla,
 - 8) składanie Zebraniu Osiedlowemu Członków sprawozdania z działalności Rady
 - 9) wnioskowanie w innych sprawach dotyczących działalności osiedla.

§ 39¹

1. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Osiedla wypłacane jest wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału (bez względu na ilość posiedzeń) w wysokości :
 - a) 30 % minimalnego wynagrodzenia - Przewodniczącemu Rady Osiedla
 - b) 20 % minimalnego wynagrodzenia - pozostałym członkom Rady Osiedla.

Wysokość minimalnego wynagrodzenia określona jest w odrębnych przepisach.

2. Podstawą wypłacenia wynagrodzenia jest obecność na posiedzeniu potwierdzona własnoręcznym podpisem na liście obecności.

§ 40.

Tryb zwoływania posiedzeń , obradowania i podejmowania opinii i wniosków oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 41.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Rokiem obrotowym w rozumieniu ustawy o rachunkowości jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 41¹.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 7) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 8) inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków, właścicieli lokali niebędących członkami, oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i tym samym nie zalicza się w/w kwot na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których Spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na spółdzielcze własnościowe prawo lub przeniosła własność lokalu. Finansowanie remontów jest rozliczane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych poszczególnych Administracji według planów finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem regulaminu gospodarowania funduszem świadczeń socjalnych określonego w odrębnych przepisach.

§ 42.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Pozytki 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.
3. Pozytki 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.
4. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 43.

Strata Spółdzielni z działalności gospodarczej zostaje pokryta z funduszu zasobowego lub innych funduszy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 44.

Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię działania obejmującą przedmiot działalności podany w § 3 ust. 2 Statutu. Zasady i tryb finansowania tej strategii określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 44¹.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie przy czym:
 - a) Zaciągnięcie kredytu bankowego przeznaczonego na sfinansowanie przedsięwzięcia dotyczącego nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej,

- b) Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się na potrzeby tej nieruchomości,
 - c) Przepis ust. 1 lit. b) stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni,
 - d) W przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż Spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje. Jeżeli członek Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych, z zastrzeżeniem art. 45 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - e) Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1 lit. d), powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła Spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość, o której mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - f) Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób,
 - g) Przepisy ust.1 lit.d) oraz ust.1 lit.e) stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości położonej na gruncie, którego Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym.
2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 45.

Szczegółowe zasady używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasady rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami i ustalania opłat za używanie lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 46.

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. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
3. Członek Spółdzielni wnosi wpłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady i tryb tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca i przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.

§ 46¹.

1. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady i tryb tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 odpowiadają solidarnie z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3, wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca i przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.

§ 46².

1. 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.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady i tryb tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni będący właścicielami lokali osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca i przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
6. W przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni wraz z art. 26, 27 oraz 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 46³.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w §§ 46 lub 46² niniejszego Statutu.

§ 46⁴.

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych . Zasady i tryb tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 odpowiadają solidarnie z właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca i przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.

§ 47.

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, najemcy oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością m.in. z tytułów wymienionych w § 7 pkt 7 Statutu.
2. Koszty związane z gospodarką nieruchomościami spółdzielczymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu .
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu. Szczegółowe zasady prowadzenia własnej działalności gospodarczej, ustalania i rozliczania jej kosztów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, lokal, wskazania urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów realizuje Zarząd.
5. Opłaty za używanie lokalu związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych wnoszone są zgodnie z §§ 46, 46¹, 46², 46⁴.
6. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Rada Nadzorczą.
7. Rada Nadzorczą może ustalić pobieranie indywidualnych opłat za czynności, które nie zostały ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 46, 46¹, 46², 46⁴, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 46, 46¹, 46², 46⁴ co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 48.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na te lokale oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Najemcy lokali użytkowych i garaży opłacają czynsz w wysokości określonej w umowie najmu.
3. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego obowiązana jest płacić odszkodowanie w wysokości odpowiadającej co najmniej wysokości opłat należnych od członka Spółdzielni w tym określonych w § 46 Statutu.

§ 49.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 50.

Obowiązki Spółdzielni i członków, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, w zakresie utrzymania i napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz zasady rozliczeń z tego tytułu z osobami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51.

1. Opłaty oraz czynsz, o których mowa w §§ 47, 48 i 49 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych terminowo należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może na wniosek zainteresowanej osoby częściowo lub całkowicie umorzyć, rozłożyć na raty kwotę należnych odsetek lub zawiesić spłatę na czas określony.
3. Członkowie, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, najemcy, osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego oraz właściciele nie będący członkami nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat oraz czynszu wnoszonych do Spółdzielni.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr zadłużeń członków oraz pozostałych użytkowników lokali względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat za lokale. Prawo uzyskania informacji na temat danych zawartych w rejestrze posiada każdy członek Spółdzielni. Osoba pełnoletnia, na której zgodnie z przepisami ciąży obowiązek ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z lokalu może uzyskać informacje wyłącznie o zadłużeniu tego lokalu. Małżonek członka Spółdzielni może uzyskać informacje wyłącznie w zakresie zadłużeń współmałżonka .
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty , a najemca czynsz i opłaty , o których mowa w §§ 46 , 46² , 46³ , 47 , 48 , 49 .

DZIAŁ II . PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ I. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 52.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania , a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w § 46 ust. 1 i 3 Statutu Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
Umowy zawarte przez członków w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
Członek Spółdzielni wynajmujący lokal ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby, którym ten lokal wynajął.

8. Skreślono

9. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zastępują umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

§ 53.

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie ,
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu,
- e) określenie zasad, sposobu, terminu wnoszenia należności, o których mowa w punkcie a),
- f) określenie daty uzyskania członkostwa,
- g) zasady rozwiązania umowy i skutki związane z naruszeniem innych postanowień umowy przez zamawiającego.

2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy jednorazowo lub w ratach.

3. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4. Skreślono.

5. Skreślono.

6. Skreślono.

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

§ 54.

Koszty budowy lokali mieszkalnych i wnoszenia wkładu mieszkaniowego ustala się :

- a) w przypadku rozliczania inwestycji kosztorysem powykonawczym dwuetapowo:
 - wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
 - ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
- b) jednorazowo w przypadku ryczałtowego rozliczania inwestycji.

§ 55.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę wobec jednego albo obojga małżonków o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za okres określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust.2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się kwoty umorzeń w wysokości określonej obowiązującymi w dacie zwrotu lokalu przepisami oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 46 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 5 jest opróżnienie lokalu i uzyskanie środków od nabywcy. Uzyskanie środków od nabywcy nie dotyczy sytuacji kiedy Spółdzielnia rozłożyła należny wkład na raty.
8. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 55¹.

Ust. 1 - 9 Skreślono.

10. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu, objętego ustawą z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, następuje w drodze zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

po dokonaniu przez niego wpłaty należności wynikających z przepisów obowiązujących w dacie przekształcenia tego prawa.

Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia przez członka wniosku o przekształcenie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

11. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, objętego ustawą z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, po dokonaniu przez uprawnionego wpłaty należności wynikających z przepisów obowiązujących w dacie przekształcenia tego prawa.

Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

12. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej oraz koszty wypisów z aktu notarialnego obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 56.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych po dokonaniu spłaty należności wynikających z obowiązujących w dacie przekształcenia przepisów.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Ust.3 – 5 Skreślono

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej oraz koszty wypisów z aktu notarialnego obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 57.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 58.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 57 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 57, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 55 ust.2 lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.4, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.3 - 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 albo 4 niniejszego paragrafu zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.5, opróżnienie lokalu winno nastąpić w ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania wezwania, wtedy Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 55 ust. 5 i 6.
9. Skreślono

10. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 59 . Skreślono

ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 59 ¹.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty należności wynikających z obowiązujących w dacie przekształcenia przepisów.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 60.

Ust.1 - 5 Skreślono.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 60 ¹

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym .
2. Skreślono.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
5. Skreślono.
6. W sytuacji , gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje dwu lub więcej osobom w częściach ułamkowych , przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu . Pozostałym współuprawnionym z tytułu

własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 60² Skreślono

§ 60³ Skreślono

§ 60⁴ Skreślono

§ 60⁵.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
2. Skreślono.

§ 61.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty należności wynikających z obowiązujących w dacie przekształcenia przepisów.
2. Jeżeli członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni uzyskali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przed wniesieniem całego wkładu budowlanego, to warunkiem uzyskania prawa własności lokalu jest uzupełnienie wkładu budowlanego do pełnej wysokości.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 62. Skreślono.

§ 63.

1. O śmierci członka lub jego małżonka uprawniony spadkobierca powinien niezwłocznie powiadomić o tym fakcie, a w terminie 1 roku przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni dokonać działu spadku i zniesienia wspólności prawa w ten sposób, aby prawo do mieszkania przypadło jednemu z nich. Spadkobiercy powinni również w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, unieważnienia małżeństwa lub separacji spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do jednego (po sądowym lub notarialnym podziale majątku) lub do obojga byłych lub pozostających w separacji małżonków na zasadach współwłasności.

§ 64.

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

ROZDZIAŁ III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 65.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
 - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu określonego w umowie,
 - b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - f) terminów i sposobu wpłat wkładu budowlanego,
 - g) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - h) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed

przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczt członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczt członków. Przepis art.23 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
7. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
8. Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
9. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
10. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
11. Szczegółowe zasady rozliczania inwestycji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

§ 66.

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. Skreślono.

§ 67.

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą .

§ 68.

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych .
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu – nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 69.

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Skreślono.

§ 70 .

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 70¹ .

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

§ 71.

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. 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.
4. Zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umowy o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust.4 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nienaruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 72.

Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany.

§ 73.

Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych .

ROZDZIAŁ IV. NAJEM LOKALI

§ 74.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być członkowie oraz inne osoby fizyczne i prawne.
2. Najemcy wybierani są w drodze wyboru ofert z wyłączeniem najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w § 75 ust.4 oraz najemców pomieszczeń gospodarczych i biurowych.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia członkom określonego rodzaju usług lub działalności handlowej, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego.

§ 75.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, przedmiot najmu oraz czas trwania najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia odpowiedniego zabezpieczenia lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz zapłaty czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Wysokość i rodzaj zabezpieczenia jak również termin jego wniesienia określa Zarząd.
4. Nieatrakcyjne lokale mieszkalne nie znajdujące nabywcy Zarząd może przeznaczyć pod najem dla :
 - a) zainteresowanych członków oczekujących na mieszkania docelowe,
 - b) innych osób jeżeli dają rękojmię bieżącego regulowania czynszu.

§ 76.

Zasady oddawania w najem lokali użytkowych i mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 77.

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują:

- dla lokali mieszkalnych przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy kodeksu cywilnego
- dla lokali użytkowych – przepisy kodeksu cywilnego,
- dla lokali zajmowanych bez tytułu prawnego – przepisy kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ V. ZAMIANA LOKALI

§ 77¹.

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mogą za zgodą Spółdzielni dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą , jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni , najemcami lokali należących do zasobów Gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami , o których mowa w ust.1 uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia stosownej umowy.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

DZIAŁ III . ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

§ 78.

W wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej:

- 1) w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wartość rynkową tego lokalu.
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym niewniesiony wkład mieszkaniowy.

Jeżeli Spółdzielnia korzystała 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 w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa oraz zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 46 , a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Warunkiem wypłaty, jest opróżnienie lokalu, oraz wpływ środków od nabywcy lokalu.

- 2) w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wartość rynkową lokalu mieszkalnego.

Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości z tytułu opłat , o których mowa w §§ 46 ,46¹ , jak również koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Warunkiem wypłaty, jest opróżnienie lokalu, oraz wpływ środków od nabywcy lokalu.

§ 79.

1. Spółdzielnia dokonuje rozliczeń, o których mowa w § 78 z byłym członkiem, spadkobiercami zmarłego lub innymi osobami uprawnionymi z tytułu:
 - 1) udziałów i wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa – wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) udziałów i wkładu budowlanego – na dzień wygaśnięcia tego prawa .
2. Rozliczenie z byłym członkiem zajmującym lokal bez tytułu prawnego, który utracił skutek wykluczenia, wykreślenia lub nieuregulowania praw członkowskich po zmarłym członku jest dokonywane na dzień opróżnienia tego lokalu.

§ 80.

1. Zwrot kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej , dokonuje się:
 - 1) z tytułu udziałów w terminie 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem o zwrot, Kwota zwrotu udziału następuje w wartości nominalnej.
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – po opróżnieniu lokalu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy lub najemcy,
 - 3) z tytułu wkładu budowlanego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy lub najemcy.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
3. Szczegółowe zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV. ZASADY ZASIEDLANIA MIESZKAŃ ODZYSKANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 81.

1. W przypadku odzyskania lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa lub umowy najmu (z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) Zarząd ogłasza , nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg w formie wyboru ofert na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przetargu mają prawo uczestniczyć:
 - członkowie oczekujący, którzy w latach poprzednich zawarli umowę w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego , którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - członkowie mający zaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
 - inne osoby spoza Spółdzielni,jeżeli złożą pisemną ofertę zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności danego lokalu mieszkalnego oraz wpłacą wadium w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu.

3. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w pierwszej kolejności następuje na rzecz członków oczekujących, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma członek najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata w terminie 30 dni od ogłoszenia wyników przetargu wartości rynkowej lokalu.
 - 1) Brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oznacza, iż osobie ubiegającej się o mieszkanie w Spółdzielni (lub jego małżonkowi) nie przysługuje :
 - spółdzielcze prawo do innego lokalu mieszkalnego
 - prawo odrębnej własności lokalu
 - prawo własności lub współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym
 - inny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.
 - 2) Celem potwierdzenia braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oczekujący ma obowiązek złożyć :
 - oświadczenie potwierdzające, że nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych
 - zaświadczenie wydane przez zarządcę, administratora lub właściciela lokalu mieszkalnego o braku tytułu prawnego do lokalu, w którym posiada stały pobyt (zameldowanie).
4. Kryterium decydującym o wyborze oferty członka mającego zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osoby spoza Spółdzielni będzie najwyższa zaoferowana kwota powyżej wartości rynkowej lokalu.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę, której oferta została wybrana jest wpłata w terminie 30 dni od ogłoszenia wyników przetargu wartości rynkowej lokalu oraz kwoty zaoferowanej powyżej tej wartości, a także jednego udziału i wpisowego (dotyczy osoby niebędącej członkiem Spółdzielni).
5. Wysokość wadium określa regulamin , o którym mowa w ust.13 niniejszego paragrafu.
6. W przypadku wyboru oferty, wpłacone wadium zalicza się na poczet wymaganej kwoty wartości rynkowej lokalu.
7. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone w terminie 30 dni od ogłoszenia wyników przetargu - przelewem bankowym, po potrąceniu kosztów przelewu.
8. Jeżeli osoba, której oferta została wybrana złoży pisemną rezygnację z ubiegania się o mieszkanie lub nie wpłaci wymaganej wartości rynkowej lokalu i innych opłat w terminach przewidzianych w niniejszym paragrafie – wpłacone wadium przepada.

W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemny wniosek zainteresowanego może wyznaczyć inny termin wniesienia wpłat , o których mowa powyżej, ale nie dłuższy niż kolejne 30 dni.
9. W przypadku braku ofert na dany lokal zgłoszony do przetargu w kolejnym drugim przetargu, upoważnia się Zarząd Spółdzielni do obniżenia ustalonej ceny rynkowej za m² powierzchni o 10 % (po uprzednim powiadomieniu osoby mającej roszczenie do zwrotu wartości rynkowej lokalu).
10. W przypadku braku ofert na dany lokal stający dwukrotnie do przetargu w kolejnym trzecim przetargu, upoważnia się Zarząd Spółdzielni do obniżenia ustalonej ceny rynkowej za m² powierzchni użytkowej o następne 10 % - (po powiadomieniu osoby mającej roszczenie do zwrotu wartości rynkowej lokalu).

11. Jeżeli trzeci przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia, to w czwartym przetargu lokal zostanie zbyty za najwyższą cenę zaoferowaną przez uczestników tego przetargu - (po powiadomieniu osoby mającej roszczenie do zwrotu wartości rynkowej lokalu).
12. Informację o ogłoszeniu przetargu w formie wyboru ofert na zasadach określonych w ust. 1,2,3,4 podaje się do publicznej wiadomości poprzez:
 - a) publikację ogłoszenia w prasie lokalnej,
 - b) wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz Administracjach Osiedlowych,
 - c) umieszczenie ogłoszenia w biuletynie spółdzielczym (jeżeli ogłoszenie przetargu zbiega się z terminem publikacji biuletynu).
13. Tryb i zasady zasiedlenia mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 81¹.

1. Zmiana wysokości wpisowego i udziałów nie dotyczy członków Spółdzielni przyjętych przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni od dnia rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

§ 81².

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

§ 81³.

1. Jeżeli Spółdzielnia odzyska lokal mieszkalny w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, albo z uwagi na trwające prace geodezyjne nie można w takiej nieruchomości określić przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, to do czasu uregulowania spraw terenowo-prawnych i geodezyjnych Zarząd Spółdzielni może zbywać lokale mieszkalne na warunkach określonych w tym paragrafie.
2. Zbycie lokalu polega na ogłoszeniu przetargu na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z równoczesnym zawarciem umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego o przeniesieniu na osobę, której oferta została wybrana prawa odrębnej własności lokalu. Koszty zawarcia aktu notarialnego ponosi osoba wygrywająca przetarg.
3. Warunkiem zawarcia umów określonych w ust. 2 jest wpłata kwoty wartości rynkowej lokalu i innych wymaganych wpłat zgodnie z § 81 ust. 3 i 4 Statutu Spółdzielni. Osoba, z którą zostanie zawarta taka umowa jest zwolniona z wpłaty kaucji z tytułu najmu lokalu.
4. Umowa przedwstępna winna określać termin nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia uprawomocnienia się uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, na zawarcie z członkiem umowy przeniesienia własności lokalu.
5. W sprawach nieuregulowanych w tym paragrafie stosuje się przepisy zawarte w Dziale IV części szczegółowej Statutu .

§ 81⁴.

1. Przydziały mieszkań dokonane przed 24.04.2001 r. zachowują moc , jako swoisty rodzaj umów , o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut używa pojęcia „wartość rynkowa mieszkania ”, należy rozumieć , że jest to wartość ustalona przez biegłego rzeczoznawcę zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 81⁵.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wybranej 25 maja 2007 r. wynosi 4 lata i trwa do Walnego Zgromadzenia , które odbędzie się w 2011 r.
2. Kadencja Rad Osiedli wybranych w 2007 r . wynosi 4 lata i trwa do Zebrań Osiedlowych Członków , które odbędą się w 2011 r.
3. Zarząd Spółdzielni nie będzie zwoływał w 2010 r. Zebrań Osiedlowych Członków.

§ 82.

Jednolity tekst Statutu zatwierdzony został przez **Walne Zgromadzenie w dniu 23.03.2010 r. Uchwałą Nr 97 /2010** i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 83.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy :

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami ,
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny z późniejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z późniejszymi zmianami.

§ 84. Skreślono.

Podpisano:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

SPIS TREŚCI

strona

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.	DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE	1
2.	DZIAŁ II. CZŁONKOWIE	2
	1/ ROZDZIAŁ I. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	3
	2/ ROZDZIAŁ II. WPISOWE I UDZIAŁY	7
	3/ ROZDZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
3.	DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
4.	DZIAŁ IV. ORGANYS PÓŁDZIELNI	11
	1/ ROZDZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE	11
	2/ ROZDZIAŁ II. RADA NADZORCZA	17
	3/ ROZDZIAŁ III. ZARZĄD	19
	4/ ROZDZIAŁ IV. ZEBRANIA OSIEDŁOWE CZŁONKÓW	19
	5/ ROZDZIAŁ V. RADY OSIEDLI	21
5.	DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	22

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1.	DZIAŁ I. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	25
2.	DZIAŁ II. PRAWA DO LOKALI	29
	1/ ROZDZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE	
	PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	29
	2/ ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE	
	PRAWO DO LOKALU	34
	3/ ROZDZIAŁ III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	36
	4/ ROZDZIAŁ IV. NAJEM LOKALI	39
	5. ROZDZIAŁ V. ZAMIANA LOKALI	40
3.	DZIAŁ III. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW	40
4.	DZIAŁ IV. ZASADY ZASIEDLANIA MIESZKAŃ ODZYSKANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ	41

<u>III. PPRZPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE</u>	43
---	-----------