

Obowiązuje od 26 maja 2008 i nadal

1

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
W JAWORZE

Jawor, maj 2008

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: *Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa* w Jaworze zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jawor ul. Stanisława Moniuszki nr 1.
4. Miejscem działalności Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zm.) i 14 czerwca 2007 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych i innych ustaw.

§ 3

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zaspokajanie potrzeb gospodarczych i kulturalnych oraz innych potrzeb bytowych członków Spółdzielni i ich rodzin.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 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 niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

- 9) prowadzenie działalności remontowo – budowlanej oraz konserwacyjnej na użytek własny i dla mieszkańców osiedli którymi zarządza, a także świadczenie usług dla innych podmiotów,
- 10) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 11) wdzierzawianie i wynajmowanie członkom i innym osobom terenów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 12) prowadzenie, organizowanie i wspomaganie działalności społeczno-kulturalnej oraz oświatowo – wychowawczej dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkujących w domach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 13) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność gospodarczą, inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) może prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, tj. zakłady remontowo – budowlane, bądź inne zakłady usługowe dla potrzeb mieszkańców,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do takich związków z poszanowaniem zasad określonych w Prawie Spółdzielczym.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych, w szczególności może uczestniczyć w spółkach cywilnych i handlowych oraz zawierać umowy o współpracy z innymi osobami, dla realizacji zadań określonych w § 4.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu do innych organizacji społecznych oraz wystąpieniu z nich jest Rada Nadzorcza.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

2. CZŁONKOWIE. ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 7

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 prawo do lokalu, 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, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.

§ 8

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom, przypadło jej wskutek śmierci małżonka,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych Statutem,
Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią określonej w ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu.
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa, informacje o wysokości zadłużenia.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka, w obecności dłużnika mają prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych-członków Spółdzielni: ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów stwierdzenie, o jaki lokal - mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8, chyba, że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które uzasadniły wykluczenie dotyczą i tej osoby.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Sądu w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

§ 11

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 8 ust. 1 pkt 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

2.3. Wpisowe i udziały

§ 12

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa. Niewpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie stanowi podstawę do wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.
2. Podstawą do ustalania wysokości wpisowego i udziału jest minimalne wynagrodzenie w kraju obowiązujące w chwili ich wnoszenia. Wpisowe jest zróżnicowane w zależności od tego czy członkiem jest osoba fizyczna, czy osoba prawna. Liczba wnoszonych udziałów jest zróżnicowana w zależności od tego czy członek jest osobą fizyczną, czy prawną oraz w zależności od liczby posiadanych spółdzielczych praw do lokali w Spółdzielni. Opłaty członkowskie wnoszone przez członków wynoszą:
 - 1) wpisowe - dla osób fizycznych - 10 %, a dla osoby prawnej 25 %
 - 2) udział - 20 %
 minimalnego wynagrodzenia obowiązującego w dniu przystąpienia do Spółdzielni.
3. Osoba fizyczna ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków obowiązana jest wpłacić kwotę w wysokości co najmniej jednego udziału, a osoba prawna kwotę co najmniej pięciu udziałów.
4. Członek ubiegający się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego bądź lokalu innego przeznaczenia lub nabywający go umową, obowiązany jest wpłacić kwotę w wysokości jednego udziału. Obowiązek wnoszenia kwoty w wysokości jednego udziału nie dotyczy osób, o których mowa w ust. 3.
5. Członek posiadający jeden lub więcej niż jeden lokal mieszkalny bądź jeden lub więcej niż jeden lokal o innym przeznaczeniu i ubiegający się o prawo do kolejnego lokalu, obowiązany jest uzupełnić udział, wpłacając kwotę w wysokości jednego udziału.
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Udziały podlegają zwrotowi byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej, w kwocie rozliczonej na dzień ustania członkostwa.
9. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje członkowi lub osobom uprawnionym nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
10. Członkowie, którzy wnieśli wpisowe i zadeklarowany udział w wysokości określonej

postanowieniami Statutu przed jego zmianą, nie mają obowiązku uzupełnienia ani prawa roszczenia o zwrot wysokości określonej w ust. 3 i 4.

2.4. Prawa członków

§ 13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z tym, że członka – osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, żądanie rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i uzyskania informacji o sposobie załatwienia tych wniosków,
 - 3) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) prawo do otrzymania w trybie określonym w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zaznajamiania się i otrzymania, po złożeniu pisemnego wniosku do Zarządu w tej sprawie, odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych.
 - 8) prawo otrzymania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi po wcześniejszym, pisemnym wystąpieniu do Zarządu z podaniem celu żądania. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3 Statutu,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni o których mowa w § 159 Statutu,
 - 12) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni o których mowa w § 159 Statutu, bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania, o których mowa w § 29 ust. 6 Statutu w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez, co najmniej 10 członków,
 - 16) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu innego przeznaczenia,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

- 18) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
 - 19) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, z zastrzeżeniem § 66 ust. 9 i § 86 Statutu,
 - 21) prawo do zamiany lokalu,
 - 22) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o rodzaju prawa do zajmowanego lokalu,
 - 23) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki członków

§ 14

1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 9) korzystać, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub w przydziale,
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz szanować i zabezpieczać jej mienie,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Sp-nia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
- 15) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania

okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 17) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
 - 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 19) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz wykonywać inne obowiązki określone w przepisach i Statucie Spółdzielni.
2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 3. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 4. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 5. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 3 i 4 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka z rejestru członków,
 - 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 16

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za uprzednim siedmiodniowym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić 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.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,

a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

- 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- 5) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje zmian bez przewidzianych prawem pozwoleń,
- 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd celem uzyskania korzyści majątkowych,
- 7) uporczywie nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów.

§ 18

Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

§ 19

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił lub nie uzupełnił udziału lub wpisowego w terminie określonym Statutem,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) oczekujący na mieszkanie po raz trzeci odmawia przyjęcia oferty zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych lub nie bierze udziału w postępowaniu przetargowym na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy.
 - 8) utracił członkostwo w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 9) zalega, nie z własnej winy, z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 20

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia.

Zawiadomienia dokonuje się pisemnie z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni wraz z pouczeniem, że w razie jego nieprzybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek niepodjęcia przesyłki lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 21

1. Rada Nadzorcza, która podjęła uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia członka ze Spółdzielni zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu, albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanej przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
2. Wykluczenie albo wykreślenie członka ze Spółdzielni staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
 - 2) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej, albo Walnego Zgromadzenia.

§ 22

1. Członek Spółdzielni, wobec którego Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykreśleniu, albo wykluczeniu członka ze Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.

3. POSTĘPOWANIE ODWOŁAWCZE

§ 23

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się do Sądu w terminach określonych w Ustawie i Statucie.

§ 24

1. Wnioski członków w sprawach pomiędzy nimi, a Spółdzielnią skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana i wymaga dla rozstrzygnięcia dodatkowych ustaleń – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia, z powiadomieniem członka o terminie dwumiesięcznym. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Sądu.

§ 25

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom, osobom zainteresowanym pisemnie listem poleconym lub za pokwitowaniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone wskutek niepodjęcia przesyłki lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 26

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Komitety Blokowe.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Członkowie Komitetów Blokowych wybierani i odwoływani mogą być w głosowaniu jawnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane głosy „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Członek - osoba fizyczna, nie posiadająca pełnych zdolności do czynności prawnych, nie może być członkiem organu Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez ustawowego przedstawiciela.
7. Organy Spółdzielni zobowiązane są do współpracy dla dobra Spółdzielni i winny przestrzegać zasad kompetencji wskazanych dla nich przez Prawo Spółdzielcze i Statut. Wątpliwości i stwierdzone nieprawidłowości mogące zaistnieć przy okazji ich funkcjonowania powinny być rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4.1. WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI

§ 27

Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 28

Uchylony

§ 29

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd z ważnych powodów może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie pisemnych zawiadomień na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni, klatkach schodowych, w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno również zawierać informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 14 dni przed terminem jego zwołania.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Ustawie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne, niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie, co najmniej 60 członków.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowań w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej oraz o ich odwołaniu. Zasada ta dotyczy także odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium. Na żądanie 1/10 części członków Spółdzielni obecnych na zebraniu, przewodniczący obrad zarządza tajne głosowanie w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyjątkiem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 34

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

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

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 4) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 36

1. Z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie nie później niż w ciągu 14 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni, albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członka. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia, albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie, albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 38

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.2. RADA NADZORCZA

§ 39

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna.

§ 41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru kolejnego członka Rady Nadzorczej.

§ 42

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie odwołań i skarg na działalność Zarządu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 29 ust. 3 pkt. 1,
 - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 13) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 14) uprawnienie do uczestniczenia w przeprowadzanej lustracji działalności Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami i ustalania wysokości stawek opłat za używanie lokali,
 - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 20) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 21) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 22) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,

- 23) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 24) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 25) uchwalanie regulaminów pracy i wynagradzania Zarządu,
 - 26) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,
 - 27) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach wniesionych przez Zarząd o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 28) uchwalanie innych regulaminów niezatrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczać ze swojego grona przedstawiciela do pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem przewodniczącego jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stale lub czasowe.
4. Rada Nadzorcza może powoływać inne komisje, do których może włączać członków Spółdzielni spoza swego grona, ustalając zakres działania tych komisji.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 44

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności inny członek prezydium.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 5 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał wraz z uzasadnieniami) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej bez pisemnego powiadomienia i zachowania siedmiodniowego terminu.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 45

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 46

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

4.3. ZARZĄD

§ 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym lub Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 48

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje w tajnym głosowaniu Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 49

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 50

1. Prezes Zarządu Spółdzielni jest jednocześnie kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 11) organizowanie przetargów na wynajmowanie lokali, garaży i dzierżawę terenów,
 - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 16) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz innymi organizacjami,
 - 17) podejmowanie wszelkich innych decyzji niezastrzeżonych w ustawach lub Statucie innym organom Spółdzielni.
3. Wyszczególnione w ust. 2 uprawnienia Zarządu nie wykluczają możliwości podejmowania kolegialnych decyzji w każdej innej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 51

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a podczas jego nieobecności - przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 52

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

§ 53

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

4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 54

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

§ 55

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

4.5. Uchylony

§ 56

Uchylony

§ 57

Uchylony

§ 58

Uchylony

§ 59

Uchylony

4.6. KOMITET BLOKOWY

§ 60

Komitet Blokowy jest organem samorządowym, działającym na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin zamieszkałych w danym bloku oraz działającym na rzecz członków właścicieli lokali użytkowych.

§ 61

1. Komitet Blokowy składa się z 3 do 6 członków Spółdzielni wybieranych przez członków (mieszkańców) danego bloku w głosowaniu jawnym, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w tym bloku.
2. Kadencja Komitetu Blokowego trwa 4 lata.
3. Wybory Komitetu Blokowego zarządza Prezes Zarządu Spółdzielni, a przeprowadza administrator danego osiedla.
4. Z przeprowadzonych wyborów sporządza się protokół, który przechowuje się w siedzibie Spółdzielni.
5. W przypadku zmniejszenia liczebności Komitetu Blokowego poniżej 3 członków Prezes Zarządu Spółdzielni zarządza wybory uzupełniające.

§ 62

1. Poszczególni członkowie Komitetu Blokowego mogą być odwołani przed upływem kadencji przez zebranie mieszkańców danego bloku. Odwołanie następuje zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym przy obecności co najmniej 2/3 uprawnionych do głosowania.
2. Prawo zwołania zebrania, o którym mowa w ust.1 przysługuje Zarządowi Spółdzielni z własnej inicjatywy lub na wniosek administracji, albo co najmniej 1/4 członków Spółdzielni - mieszkańców danego bloku.

§ 63

Do zakresu działania Komitetu Blokowego w szczególności należy:

- 1) składanie administracji osiedlowej wniosków w sprawach robót remontowych dotyczących zamieszkiwanego bloku,
- 2) uczestniczenie w okresowych przeglądach bloku i odbiorach robót remontowych wykonywanych na rzecz bloku,
- 3) zgłaszanie administracji osiedla wszelkich zauważonych braków i usterek w bloku i otoczeniu,
- 4) przeprowadzanie wspólnie z administracją osiedla, okresowych kontroli w zakresie utrzymania porządku, czystości i estetyki na terenie bloku i otoczenia,
- 5) zgłaszanie wniosków do administracji osiedla w sprawie podnoszenia estetyki i czystości bloku oraz otoczenia, a szczególnie utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników, placów zabaw oraz wyposażenia ich w odpowiedni sprzęt,
- 6) czuwanie nad przestrzeganiem przez mieszkańców regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego,
- 7) dokonywanie okresowych ocen pracy gospodarzy domów i przekazywanie wniosków do administracji osiedla,
- 8) organizowanie życia społecznego i towarzyskiego na bazie istniejących placówek społeczno – wychowawczych osiedla,
- 9) inicjowanie i organizowanie prac społecznych dla podniesienia stanu czystości, estetyki i porządku w bloku i otoczeniu,
- 10) zgłaszanie wniosków w sprawach powstawania na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i usługowo – handlowych niezbędnych do zaspokojenia potrzeb bytowych, socjalnych i kulturalnych mieszkańców osiedla,
- 11) opiniowanie kierowanych do Zarządu Spółdzielni wniosków administracji osiedlowej w sprawach dotyczących :
 - a) ustalenia wysokości zaliczkowych wpłat na fundusz remontowy bloku,
 - b) ustalenia zasad pokrycia przez mieszkańców bloku, kosztów prac remontowych i modernizacyjnych o znacznej wartości,
 - c) ustalenia zakresu rzeczowego i terminu wykonania prac remontowych i modernizacyjnych o znacznej wartości.

Komitet Blokowy ma 14 dni na ustosunkowanie się do propozycji administracji osiedlowej. Przedstawienie opinii po upływie tego terminu lub jej brak traktuje się jako milczącą akceptację.

§ 64

Regulamin Komitetu Blokowego, określający tryb jego obradowania i podejmowania uchwał, uchwała Rada Nadzorcza.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 65

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

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

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 66

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby, albo do małżonków.
5. 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.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni-osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 67

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 67 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 69

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, 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.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 70

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę 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,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4, ust. 1 Ustawy i § 159 Statutu za 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego, albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. 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.

§ 71

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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.

§ 72

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.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu 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.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 73

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 Ustawy, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 Ustawy lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, 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. 1 albo 2, 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.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych roszczeń, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust 2¹ i 2² Ustawy.

§ 74

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa nie stanowi inaczej.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego)

§ 75

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.

§ 76

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

§ 77

Uchylony

§ 78

Uchylony

§ 79

Uchylony

§ 80

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

§ 81

Uchylony

§ 82

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony, albo

zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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

§ 83

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 159 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Postanowienia art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

§ 84

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Ustawy, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹, ust. 2 Ustawy (§ 121 ust. 2 Statutu) oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 85

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

§ 86

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

§ 87

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do

lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 88

Uchylony

§ 89

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 90

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

5.4. Odrębna własność lokalu

§ 91

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 92

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 91 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.
2. 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 poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 93

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 91 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 94

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią 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. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 95

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

§ 96

1. 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,
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 97

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007.

§ 98

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Postanowienia art. 42 Ustawy, stosuje się odpowiednio.

§ 99

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 100

Przepisy § 91—99 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.5. Najem lokalu

§ 101

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Zasada ta nie dotyczy osób posiadających tytuł prawny do lokalu komunalnego i które wyraziły zgodę na zamianę z osobą, której członkostwo ustało w Spółdzielni, w celu wykonania wyroku eksmisyjnego wydanemu przeciwko tej osobie.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom. Postanowienie niniejsze nie dotyczy osób określonych w zdaniu drugim ust. 3 niniejszego paragrafu.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Przed zawarciem umowy najmu, najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wnieść kaucję gotówkową, będącą zabezpieczeniem interesu Spółdzielni, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 102

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, w tym miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych i garaży następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych i garaży są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokali o innym przeznaczeniu zajmowanych dotychczas na warunkach najmu wymaga uchwały Rady Nadzorczej. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 103

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów, określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy członek powiadamiany jest pisemnie.

§ 104

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysonowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
 - a) Uchylony
 - b) Uchylony
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 15, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Zawiadomienie o przeprowadzeniu przetargu ogłasza się poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, umieszczenie na stronie internetowej oraz przez publikację w prasie lokalnej.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu, o którym mowa w ust.2 mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący członek. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. O możliwości i terminie zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4 Spółdzielnia zawiadamia pisemnie 10 członków oczekujących, z zachowaniem kolejności wynikającej z prowadzonego rejestru umów, określającego kolejność przydziału mieszkania. W zawiadomieniu tym wyznacza się członkowi 7-dniowy termin zgłoszenia gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, jak również podaje się szczegółowe informacje dotyczące proponowanego lokalu oraz wysokość wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Jeżeli spośród grupy zawiadomionych członków oczekujących, o których mowa w ust. 4, żaden nie złoży w ustalonym terminie pisemnej gotowości zawarcia umowy, Spółdzielnia powiadamia o powyższym pozostałych członków oczekujących poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, ustalając 7 dniowy termin na złożenie gotowości zawarcia umowy.
8. W przypadku, gdy żaden z członków oczekujących, o których mowa w ust. 4 i 5, nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nie zgłosi w ustalonych przez Spółdzielnię terminach gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, o którym

mowa w ust.1, Zarząd ogłasza przetarg nieograniczony ofertowy na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.

9. Przetarg wygrywa osoba, która zaoferuje najwyższą kwotę za lokal.
10. W ogłoszeniu o przetargu podaje się szczegółowe informacje dotyczące lokalu, termin i miejsce składania ofert, cenę wywoławczą, wysokość i warunki wpłaty wadium (wysokość wadium ustala Zarząd), warunki wpłaty zaoferowanej kwoty, pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy.
11. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa, która jest odpowiedzialna za jego zorganizowanie i przebieg. Komisja przetargowa powoływana jest przez Zarząd Spółdzielni.
12. Komisja, w określonym w ogłoszeniu terminie dokonuje otwarcia i wyboru oferty z najwyższą kwotą za lokal.
13. Wyniki przetargu są zatwierdzane przez Zarząd w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia jego przeprowadzenia.
14. O wynikach przetargu oferenci informowani są pisemnie.
15. Osoba, której oferta zostanie wybrana przez Komisję, powinna w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma o wygraniu przetargu:
 - dokonać wpłaty zaoferowanej kwoty,
 - złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni
 - dokonać wpłaty udziału i wpisowego.
16. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z w/w osobą, po spełnieniu powyższych warunków.
17. W przypadku uchylenia się przez osobę, która wygrała przetarg od wpłaty zaoferowanej wartości w ustalonym terminie, wadium przepada.

§ 105

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. Zamiana lokali

§ 106

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 107

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między jej członkiem, a osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności albo między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom lub osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi

- lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej lub osobą niebędącą członkiem tej Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, wymaga zgody obu spółdzielni.
 4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności i zgody właściciela lokalu wynajętego.

7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne

§ 108

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

§ 109

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 108 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego przede wszystkim:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 110

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 108, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 111

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 112

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

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 113

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. 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.
2. Osoby, które postawiły do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, w celu umożliwienia wykonania wyroku eksmisyjnego wydanego przeciwko osobie, której członkostwo ustało w Spółdzielni, mają prawo wnieść w ratach wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w ust.1 niniejszego paragrafu. Szczegółowe warunki wniesienia przez wyżej wymienione osoby wkładu mieszkaniowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 114

Uchylony

§ 115

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

7.3. Wkłady budowlane

§ 116

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład

budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu lub kredytu na modernizację czy remont budynku, w którym znajduje się dany lokal, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 117

W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.

§ 118

Uchylony

§ 119

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

7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 120

1. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy w tym, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

§ 121

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu 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. Do przeprowadzenia przetargu stosuje się odpowiednio zapisy § 104 od ust. 2 do ust. 17.
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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

Zwrot wkładu budowlanego (równowartości prawa do lokalu) osobie uprawnionej następuje w terminie 7 dni od daty wniesienia wkładu budowlanego przez następcę, z którym Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 122

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od wniesienia wkładu budowlanego przez nowego nabywcę, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 123

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu,
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Spółdzielnia odmówi przekształcenia, o którym mowa w ust.1, jeżeli:
 - 1) z wnioskiem takim występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnotą ustawową,
 - 2) członek posiada zadłużenie w Spółdzielni,
 - 3) użytkowanie lokalu jest niezgodne z przeznaczeniem,
 - 4) wnioskodawca uzyskał decyzję zamiany dotychczasowego mieszkania na inny lokal,
 - 5) członek lub jego małżonek przebywa za granicą i nie przedłożył pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

§ 124

Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 125

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu

§ 126

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

§ 127

Uchylony

§ 128

Wnioski członków i osób uprawnionych do żądania przeniesienia własności lokali rozpatrywane są w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 129

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków bądź osób niebędących członkami Spółdzielni lub najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

§ 130

Członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności z tego tytułu warunkujące tę zmianę, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 131

Uchylony

§ 132

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

8.1. Uchylony

§ 133

Uchylony

§ 134

Uchylony

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

§ 135

Uchylony

§ 136

Uchylony

§ 137

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy oraz w § 67 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2 Ustawy,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy oraz § 159 Statutu;
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 o Gospodarce Nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
5. Spółdzielnia odmówi przekształcenia, o którym mowa w ust.1, jeżeli:
 - 1) z wnioskiem takim występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnotą ustawową,
 - 2) członek posiada zadłużenie w Spółdzielni,
 - 3) użytkowanie lokalu jest niezgodne z przeznaczeniem,
 - 4) wnioskodawca uzyskał decyzję zamiany dotychczasowego mieszkania na inny lokal,
 - 5) członek lub jego małżonek przebywa za granicą i nie przedłożył pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

§ 138

Wpłaty, o których mowa w § 137, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd.

§ 139

Uchylony

§ 140

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 137 ust. 1 pkt 5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 141

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 137, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 120 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 142

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 143

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 75 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 159 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 144

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 145

1. 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.

2. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, 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.
3. Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.
4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości położonej na gruncie, którego Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym.

§ 146

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

§ 147

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

8.4. Przekształcanie najmu lokali

§ 148

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 Ustawy, w związku z art. 9 ust. 1 Ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. nr 119, poz. 567, ze zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia, o których mowa w ust. 3.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się

proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 149

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

§ 150

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 137, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art.15 ust. 2 Ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 120 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 151

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

§ 152

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki, których zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 153

Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdań finansowych i opinią rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielczym, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo wglądu w te dokumenty.

§ 154

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 155

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) fundusz wolnych środków obrotowych z przekształceń,
 - 7) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 8) fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów,
 - 9) fundusz aktualizacji zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali innego przeznaczenia,
 - 2) inwestycyjny,
 - 3) świadczeń socjalnych,
 - 4) nagród.
3. Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały może utworzyć także inne fundusze celowe.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 156

Prowadzona działalność oparta jest na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 160 ust. 4 pkt. 3 Statutu.

§ 157

1. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni określa corocznie uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 158

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

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 159

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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 163 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2 lub 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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 i § 163 Statutu.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5.
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. 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.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby

ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

12. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 160

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 159, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości stawek opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (np. budynku, nieruchomości, osiedla, jednolicie na całość zasobów itp.),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych itp.),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 1) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (np. rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc itp.),
 - 2) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 3) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 161

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy oraz § 4 ust. 2 pkt 5 i 6 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa § 159 ust. 1, 2, 4 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 162

1. Opłaty, o których mowa w § 159 Statutu, powinny być uiszczane do końca każdego miesiąca w kasie bądź na konto Spółdzielni. Za dzień płatności uznawany będzie dzień wpływu opłaty na rachunek Spółdzielni.
Opłaty, o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Za opłaty, o których mowa w § 159 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 159 Statutu, co najmniej 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.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. W przypadku nieuiszczenia opłat, o których mowa w § 159 Statutu Spółdzielni, w terminach określonych w ust.1 niniejszego paragrafu, Spółdzielni przysługuje prawo do przetwarzania i udostępniania danych osobowych członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w celu dochodzenia roszczeń od tych osób oraz innych uprawnień wynikających z administrowania powyższymi danymi, w tym zgłoszenia do Krajowego Rejestru Długów. Wykonując powyższe uprawnienia Spółdzielnia prowadzi również rejestr zadłużeń, do którego prawo wglądu mają członkowie i organy Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 163

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

§ 164

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 165

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 166

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

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 167

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

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 168

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

§ 169

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
4. Kumulacja udziałów liczonych odrębnie dla każdego prawa nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

§ 170

1. Kto, biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem jej Zarządu lub Rady Nadzorczej, albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
2. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, albo pozbawienia wolności do roku.
3. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni, albo likwidatorem wbrew przepisom Ustawy:
 - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
4. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe, albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności, albo pozbawienia wolności do roku.

§ 171

Do czasu dostosowania istniejących regulaminów do niniejszego Statutu i innych ustaw zachowują one swoją moc w części, w której nie są sprzeczne z wymienionymi w § 2 aktami prawnymi.

§ 172

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Zebranie Przedstawicieli Członków SML-W w Jaworze 10 maja 2008

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	2
2. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI. ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	3
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	3
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	4
2.3. Wpisowe i udziały	5
2.4. Prawa członków	6
2.5. Obowiązki członków	7
2.6. Ustanie członkostwa	8
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
4.1. WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI	11
4.2. RADA NADZORCZA	14
4.3. ZARZĄD	17
4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	18
4.5. Uchylony	19
4.6. KOMITET BLOKOWY	19
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	20
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego).....	24
5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	26
5.4. Odrębna własność lokalu	26
5.5. Najem lokalu	28
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	29
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	29
6.2. Zamiana lokali	30
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	31
7.1. Zasady ogólne	31
7.2. Wkłady mieszkaniowe	32
7.3. Wkłady budowlane	32
7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	33
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	34
8.1. Uchylony.....	35
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	35
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	37
8.4. Przekształcanie najmu lokali	38
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	39
9.1. Zasady ogólne	39
9.2. Inwestycje mieszkaniowe	40
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	41
9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	44
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	45

Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 135 163
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 26.05.2008

Okrągła pieczęć z godłem państwa
i napisem: Sąd Rejonowy
Dla Wrocławia - Fabrycznej
We Wrocławiu

Z-ca Kierownika Sekretariatu
IX Wydziału Gospodarczego
Krajowego Rejestru Sądowego
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
Krystyna Piszczalka