SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BŁONIE" w Lublinie
20-551 Lublin, ul. Herbowa 11/33A
NIP: 712-251-65-53; Regon 001002739
tel. 81 526 36 43

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BŁONIE" W LUBLINIE

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE 2
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI 3
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI 6
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA 8
V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 10
VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI 11
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 12
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 16
3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym 18
4. Odrębna własność lokalu 18
5. Najem lokali 21
VII. ZAMIANA LOKALI 21
VIII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW I ICH ROZLICZANIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALU 22
IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI 26
1. Postanowienia ogólne 26
2. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 27
3. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 28
4. Przekształcanie najmu lokali 29
X. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI 31
XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI 34
1. Postanowienia ogólne 34
2. Walne Zgromadzenie 34
3. Rada Nadzorcza 39
4. Zarząd 42
5. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 44
XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 45
XIII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE 47

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa „BŁONIE" w Lublinie i w dalszej części statutu zwana jest „Spółdzielnią".

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (dalej: pr. Spół.), w aktualnym brzmieniu;

2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.), w aktualnym brzmieniu;

3) innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa;

4) niniejszego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności gospodarczej Spółdzielni jest:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

5) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, w szczególności w celu obniżania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, poprawy efektywności energetycznej zasobów oraz zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego budynków pozostających w zarządzie Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem

(współwłaścicielem) tej nieruchomości, a także prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, a w szczególności:
1) prowadzić działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
2) prowadzić działalność w zakresie usług remontowo-budowlanych,
3) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi oraz przystępować do związków spółdzielczych.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
a. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
b. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
c. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
d. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności"; lub
e. będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4 Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem

Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4 Statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 pr. spół. stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
2. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w § 74 ust. 1 Statutu. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 7

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) nabycia ekspektatywy własności;
3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 31 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 31 ust. 2 i 3 Statutu , jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 31 ust. 2 lub 3 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 31 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 31 ust. 2 i 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

§ 8

Warunkiem przyjęcia osób o których mowa w § 6 Statutu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko oraz miejsce

zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę oraz podpis składającego deklarację. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklaracje podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.

§ 9

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób spełniających wymagania określone w § 6 lub § 7 Statutu.
4. Uchwała o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, ubiegającemu się przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, określonego w ust. 4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie trzech miesięcy od jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
a) ich imiona i nazwiska,
b) miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
c) w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr KRS lub NIP,
d) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo,
e) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
f) datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
g) datę ustania członkostwa.,
h) zmiany danych w zakresie objętym rejestrem członków.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Małżonek członka spółdzielni lub wierzyciel członka spółdzielni mają prawo

przeglądać rejestr członków spółdzielni za zgodą zarządu, o ile wykażą interes przwny.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
5) prawo żądania w trybie określonych ustawą i statutem:
- zwołania Walnego Zgromadzenia,
- zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
6) prawo zgłaszania w trybie określonym ustawą lub statutem:
- projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
8) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
9) prawo przeglądania rejestru członków,
10)prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów,
11)prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
12)prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
13)prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
14)prawo zawarcia ze Spółdzielnią, w trybie określonym statutem, umowy:
- o budowę lokalu,
- o ustanowienie prawa do lokalu,

15) prawo żądania zawarcia umowy:
- przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
16)prawo żądania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
17)prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
18)korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty wydania kopii dokumentów określonych w ust. 1, z wyjątkiem statutu Spółdzielni i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w uzasadnionych przypadkach, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, w szczególności wynikające z ochrony danych osobowych, tajemnicę handlową 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 daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

4) zawiadamiać Spółdzielnię o:
- zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- wynajęciu lokalu na cele inne niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),

5) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem
6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
10)udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego oraz instalacji znajdujących się w lokalu lub przebiegających przez lokal oraz ustalenia prac niezbędnych do usunięcia awarii lub prac konserwacyjnych.
11)udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
12)zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone),
13)wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.
14) udostępnić lokal w przypadkach przewidzianych przepisami prawa, Statutem lub regulaminami Spółdzielni, w szczególności w razie awarii, konieczności kontroli stanu technicznego, odczytu urządzeń pomiarowych, wykonania prac remontowych, konserwacyjnych lub modernizacyjnych albo innych czynności niezbędnych dla ochrony nieruchomości wspólnej, mienia Spółdzielni lub bezpieczeństwa osób; nieuzasadniona odmowa udostępnienia lokalu może skutkować obciążeniem osoby obowiązanej kosztami dodatkowych czynności, wezwań, zabezpieczenia miejsca awarii, prac interwencyjnych albo szkód powstałych wskutek zwłoki.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 42 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b pr. spół. dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 14

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Osoby o których mowa w ust. 1 mogą wystąpić w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po zgłoszeniu wystąpienia.
4. Za datę wystąpienia osób o których mowa w ust. 1 ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

Uchylony

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego, bezpośrednio wyższego organu.

§ 17

1. Od uchwał Zarządu członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Odwołania mogą dotyczyć tylko uchwał, które nie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i dotyczą bieżącej działalności. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie oraz pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej oraz o skutkach niezachowania tego terminu.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
3. Uchwała Zarządu, od której członek nie złożył odwołania w terminie określonym w ust. 1 oraz uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

§ 18

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego terminem.
2. Uchwała Rady Nadzorczej od której członek nie złożył odwołania w terminie określonym w ust. 1, oraz uchwała Walnego Zgromadzenia są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.

§ 19

1. W wypadkach wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku

zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg kierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia, a gdy sprawa jest skomplikowana w terminie dwóch miesięcy.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosków i skarg, o których mowa w ust. 1 i 2 odpowiednio: Zarząd lub Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Jeśli wnioski lub skargi skierowane do Zarządu zostały załatwione negatywnie zainteresowanemu członkowi przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
5. Jeśli wnioski lub skargi skierowane do Rady Nadzorczej zostały załatwione negatywnie zainteresowanemu członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego terminem.

VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 22

1. Dla realizacji celu określonego w § 3 Statutu Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garaży.

2) Spółdzielnia może także wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 23

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. 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.

§ 25

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
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 terminu zakończenia inwestycji, trybu i terminu zgłaszania wad i usterek i ich usuwania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 26

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 25 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 25 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 42 ust. 1 pkt 1, 5 i 6 Statutu, 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.

§ 27

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni.

§ 28

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 77 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 77 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 29

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 77 Statutu.

§ 30

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

§ 31

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27 i 28 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 25 ust. 1 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 25 ust. 1 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 77 Statutu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 25 ust. 1 Statutu.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 58 ust. 3 i 4 Statutu
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 32

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

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 33

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 również 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. Pozostały 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.

§ 34

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

§ 35

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu

tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 36

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 77 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 37

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, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 38

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

§ 39

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całości 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§40

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

3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 41

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Odrębna własność lokalu

§ 42

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
5) określenie terminu zakończenia inwestycji, trybu i terminu zgłaszania wad i usterek i ich usuwania;
6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię

kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 43

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 42 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 44

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 42 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 42 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 42 ust. 1, 5 i 6 Statutu, 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.

§ 45

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 42 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 42 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 46

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

§ 47

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

§ 48

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, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5 Statutu.

§ 49

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 pr. spół. stosuje się odpowiednio.

§ 50

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 niewłaściwego zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu sądowego 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.

5. Najem lokali

§ 51

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz innym osobom nie będącym członkami a także osobom prawnym.

§ 52

1. Wyboru najemcy, spośród ubiegających się o najem dokonuje Zarząd Spółdzielni, kierując się zasadą wyboru oferty najwyższej ceny i jednocześnie nie uciążliwości sposobu korzystania z lokalu. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Zarząd mają członkowie Spółdzielni.
2. W przypadku ubiegania się o wynajęcie lokalu kilku członków – wyboru dokonuje Rada Nadzorcza, kierując się zasadami określonymi w ust. 1.

§ 53

Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikające z § 75 Statutu.

VII. ZAMIANA LOKALI

§ 54

1. Zamiana lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu pozostających w zasobach Spółdzielni może występować w następujących formach:
1) zamiana cywilna,
2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego. Zamiana cywilna nie wymaga zgody Zarządy Spółdzielni, a jedynie dostarczenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Zamiana spółdzielcza następuje poprzez:
1) ustanowienie, za zgodą Zarządu, prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu,
2) dokonanie, za zgodą Zarządu, zamiany dotychczas używanych lokali między członkami Spółdzielni, bądź między członkiem Spółdzielni i osobą zajmującą lokal w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody władz obu spółdzielni, których członkowie uczestniczą w zamianie.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni, a ponadto zgody właściciela lokalu wynajętego.
6. Przy rozliczaniu się z członkami w związku z zamianą mieszkań, oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu o zwrocie wkładów.
7. Spółdzielcze prawo do lokalu zwolnionego wygasa z chwilą ustanowienia prawa do lokalu zamiennego.

§ 55

1. Zarząd Spółdzielni rejestruje wnioski o zamianę lokali składane przez członków nie mających oferentów do zamiany. Spółdzielnia na wniosek członka i w miarę możliwości może dokonać zamiany lokalu na inny lokal. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni prawa do lokalu dotychczasowego.
2. Zamiany lokali realizowane są w kolejności wynikającej z rejestru wniosków z uwzględnieniem preferencji osób występujących o zamianę.

VIII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW I ICH ROZLICZANIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALU

§ 56

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji, uiszczają oni opłaty określone w § 77 Statutu.

§ 57

1. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Postanowienia ust. 1-2 stosuje się odpowiednio do osób zawierających umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Osoba taka wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu mieszkaniowego wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu wraz z odsetkami.

§ 58

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 31 Statutu i art. 16^1 u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 u.s.m.;
2) osoba, o której mowa w § 31 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 77 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy

zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 25 ust. 2 Statutu.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 77 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

10. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 59

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Zasady ustalania kosztów budowy oraz ich rozliczania na poszczególne lokale określa Rada Nadzorcza. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wkład budowlany lub jego wymaganą część członek zobowiązany jest wnieść przy ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.

§ 60

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie miesiąca 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 miesiąca od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną, przez osobę której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

1. Postanowienia ogólne

§ 62

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 ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 25 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 77 Statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Przepisów § 58 ust. 1 Statutu nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia Mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów w formie uchwały ustala Rada Nadzorcza.

§ 63

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

§ 64

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności i prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenia rozliczeń finansowych, uzyskania zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego, itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.

§ 65

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 66

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia obowiązana jest 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 § 25 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami
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 innych środków,
3) spłaty zadłużenia z tytułu innych opłat, o których mowa w § 77 Statutu.

§ 67

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 65 Statutu przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 68

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 66 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 31 ust. 6 Statutu. oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 69

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.

3. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 70

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 77 Statutu.

§ 71

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 70 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych : małżonka, dzieci i innych osób bliskich, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich

własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 72

1. Z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu była zabezpieczona hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 73

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

4. Przekształcanie najmu lokali

§ 74

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z

umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§75

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty zadłużenia z

tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

X. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 76

1. Lokal przysługujący członkowi Spółdzielni powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wykonywanie w lokalu robót budowlanych powodujących ingerencje w elementy konstrukcyjne budynku lub instalacje wspólne lub zmianę w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
3. Nakłady dodatkowe na wyposażenie i wykończenie lokali poczynione ze środków członków lub innych użytkowników lokali nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków, nawet jeśli mają charakter trwały i podnoszą wartość użytkową lokalu. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
4. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić Spółdzielni dostęp do lokalu w przypadkach przewidzianych przepisami prawa, Statutem lub regulaminami Spółdzielni, w szczególności w celu usunięcia awarii, zapobieżenia szkodzie, przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu, instalacji lub urządzeń, odczytu urządzeń pomiarowych, wykonania robót remontowych, konserwacyjnych lub modernizacyjnych albo innych czynności niezbędnych dla ochrony nieruchomości wspólnej, mienia Spółdzielni lub bezpieczeństwa osób. Nieuzasadniona odmowa udostępnienia lokalu może skutkować obciążeniem użytkownika lokalu kosztami czynności zastępczych, zabezpieczenia lokalu lub miejsca awarii, dodatkowych wezwań, interwencji, robót oraz szkód powstałych wskutek zwłoki.

§ 77

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 78 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 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 78 Statutu.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, 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.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
10. 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.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
13. 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.

§ 78

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 79

1. Opłaty, o których mowa w § 77 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. W indywidualnych, wyjątkowych sytuacjach Rada Nadzorcza może podjąć decyzję umorzeniu lub odstąpieniu od naliczania odsetek w całości lub części.

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 80

1. Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd
2. Wybory do organów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzą ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

2. Walne Zgromadzenie

§ 81

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 82

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany na członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni.

3. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
5. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 83

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub inne wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
10)rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
11)uchwalanie zmian statutu,
12)podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku, wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
13)wybór delegata na zjazd związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14)uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
15)wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca każdego roku.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
1) Rady Nadzorczej,
2) 1/10 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia:
- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia członków Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 i 2, Zarząd dokonuje poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i wszystkich budynkach Spółdzielni na tablicach ogłoszeń, włożenie ich do skrzynek pocztowych członków oraz umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 86

1. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 w terminie 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt

uchwały zgłoszonej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków w których prawa do lokali mają członkowie.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 83 statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały w przedmiocie odwołania członka Zarządu, w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
6. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. W sprawach, o których mowa w art. 8^3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały na zasadach ogólnych określonych w Statucie, bez wymogu uczestnictwa co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

§ 88

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mające na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawach wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu wskutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 7 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawna względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 89

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni.

§ 90

Szczegółowy tryb obradowania Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 91

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokóły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują okresu dłuższego.

3. Rada Nadzorcza

§ 92

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalności Spółdzielni.

§ 93

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych wyłącznie spośród członków
Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby określone w § 107 statutu.
5. Członkiem Rady Nadzorczej, oprócz przypadków wskazanych w ust. 3-4, nie może być osoba, która zalega wobec Spółdzielni z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych lub jest dłużnikiem Spółdzielni z innych tytułów albo pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
6. Kandydując do Rady Nadzorczej członek Spółdzielni zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie dotyczące:
1) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,
2) zatrudnienia w Spółdzielni,
3) zalegania wobec Spółdzielni z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych lub z innych tytułów,
4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
5) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

§ 94

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie, w głosowaniu tajnym.

2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 95

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji

§ 96

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnie praw jej członków,
c) przyprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni oraz skarg na działalność Zarządu,
7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych, a także podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem prawidłowości i rzetelności,
8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy

tych czynnościach: do reprezentowanie Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
9) podejmowanie decyzji w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych i występowania z nich,
10)uczestniczenie w lustracji Spółdzielni,
11)uchwalanie Regulaminu Zarządu Spółdzielni,
12)uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,
13)uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
14)uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy oraz zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizacje budynków,
15)uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wysokości opłat za lokale,
16)uchwalanie Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
17)uchwalanie Regulaminu szczegółowych zasad organizowania przez Spółdzielnię przetargów na lokale w przypadkach wskazanych w statucie,
18) uchwalanie innych regulaminów, niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,
20) podejmowanie decyzji w przedmiocie umorzenia członkowi odsetek od nieterminowo regulowanych opłat,

§ 97

1. 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. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 98

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzą: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizowanie prac Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
3. Prezydium Rady Nadzorczej oraz jej komisje mają jedynie charakter pomocniczy dla Rady nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani

formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej pracowników.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 99

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub jego zastępca co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady, w terminie do 14 dni od daty obrad Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek zgłoszony przez co najmniej trzech członków Rady lub przez Zarząd Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium lub komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 100

1. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie wypłacone w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 100zł netto. Wynagrodzenie pozostałych członków Rady Nadzorczej wynosi 100zł netto.

4. Zarząd

§ 101

1. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób, w tym prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu.
2. Kandydatem na członka Zarządu może być również osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, a jeśli członkami są osoby prawne – członkiem Zarządu może być także osoba fizyczna wskazana przez te osoby prawne.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy, a także kompetencje w zakresie zarządzania nieruchomościami. Szczegółowe wymagania wobec kandydatów na członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Za udział w posiedzeniach członkom Zarządu, za wyjątkiem Prezesa Zarządu, przysługuje wynagrodzenie wypłacone w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 100 zł netto.

§ 102

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał i decyzji we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w statucie Spółdzielni, do kompetencji innych organów Spółdzielni. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:
1) podejmowanie uchwał w przedmiocie przyjmowania członków do Spółdzielni,
2) zawieranie umów o budowę lokali, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz o przeniesienie własności lokalu,
3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności prawnych, organizacyjnych i finansowych,
5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
6) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
7) zwoływanie Walnego Zgromadzenie i ustalanie porządku jego obrad, zawieranie wszelkich umów związanych z działalnością Spółdzielni,
8) udzielanie pełnomocnictw,
9) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§ 103

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału kompetencji pomiędzy członków Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 104

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.

§ 105

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

5. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 106

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka/członków Zarządu. W takim wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Naruszenie zakazu konkurencji o którym mowa w ust. 4 stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

7. Zarząd Spółdzielni w terminie 6 tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 107

1. 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.
2. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz kandydatem do pełnienia funkcji w tych organach nie może być osoba skazana prawomocnym orzeczeniem Sądu za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe.

§ 108

1. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Ciężar dowodu braku zawinienia spoczywa na członku Rady Nadzorczej lub Zarządu, który wyrządził szkodę.
3. W przypadku zaistnienia sporu co do winy lub jej rozmiaru, który uniemożliwiłby pociągnięcie członka Rady Nadzorczej lub Zarządu do odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę, kwestię zawinienia rozstrzygnie właściwy miejscowo i rzeczowo dla siedziby Spółdzielni sąd powszechny rozstrzygający sprawę o odszkodowanie.

XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 109

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat określonych w § 77 ust. 1-3 i 5 Statutu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

§ 110

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych
   4) fundusz zasobów mieszkaniowych
   5) fundusz wkładów budowlanych
   6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
2. Spółdzielnia może także tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej lub przewidziane odrębnymi przepisami.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
4. Fundusz udziałowy występuje wyłącznie w zakresie środków historycznie zgromadzonych, jeżeli takie środki pozostają w księgach Spółdzielni. Spółdzielnia nie pobiera od członków wpisowego ani udziałów w zakresie, w jakim wyłączają to przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 111

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych lub/i na fundusz zasobowy lub/i na eksploatacje.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 112

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek ma prawo je przejrzeć i odpisać, a także otrzymać odpis tego sprawozdania na zasadach określonych w § 11 statutu Spółdzielni.

XIII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 113

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane wymagane na podstawie odrębnych przepisów, w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 114

1. Zmiana statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych postanowień bądź przez uchwalenie całości aktualnego statutu.
3. Statut i jego zmiany obowiązują od daty ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 115

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustaw powołanych w § 2 statutu.

Statut w niniejszym brzmieniu został uchwalony w dniu 25.06.2026 roku.

SEKRETARZ

WALNEGO ZGROMADZENIA

/podpis /

PRZEWODNICZĄCY

WALNEGO ZGROMADZENIA

/podpis /