STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MARIAMPOL”

w brzmieniu po zmianach z dnia 16 maja 2018 r.

- tekst jednolity-

Bydgoszcz

SPIS TREŚCI

Nr rozdz.		Tytuł rozdziału	Strona
I.		Postanowienia ogólne……..	3
II.		Członkowie……..	4
III.		Prawa i obowiązki członków……...	7
1.		Postępowanie wewnątrzspółdzielcze……...	9
2.		Wkłady……	10
3.		Tytuły prawne do lokali……...	11
	3.A	Uprawnienie członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu……	11
	3.B	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu……...	12
	3.C	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu……..	18
	3.D	Prawo odrębnej własności lokalu……	20
	3.E	Najem lokali mieszkalnych i użytkowych……..	24
4.		Przekształcanie tytułów prawnych do lokali……...	25
	4.A	Przeniesienie własności lokalu ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu…….	26
	4.B	Przeniesienie własności lokalu ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu...	27
	4.C	Przeniesienie ułamkowe udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego….	28
5.		Zamiana mieszkań……...	28
6.		Używanie lokali……...	29
7.		Opłaty za używanie lokali……...	30
8.		Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i jej Członków……..	32
IV.		Ustanie członkostwa……	33
1.		Skutki ustania członkostwa…….	37
2.		Rozliczanie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu…….	37
V.		Organy Spółdzielni……..	38
1.		Walne Zgromadzenie……..	39
2.		Rada Nadzorcza……..	47
3.		Zarząd…….	50
4.		Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu……..	52
VI.		Gospodarka Spółdzielni……..	52
VII.		Przepisy końcowe i przejściowe……..	53

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mariampol", dalej w tekście niniejszego Statutu zwana Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bydgoszcz.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony .

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym .

§ 3

Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych.

§ 4

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

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
   2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
   4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
   5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
   6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
   7) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
   8) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni .

3. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia może:
   1) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
   2) prowadzić działalność inwestycyjną,

3) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, remontowo-budowlane, itp.,
4) świadczyć usługi mieszkaniowe i inne w zakresie utrzymania nieruchomości,
5) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i środowiska,
6) nabywać grunty w użytkowanie wieczyste, na własność oraz przekształcać prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

§ 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności" lub
   5) będąca założycielem spółdzielni, przy czym 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.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, przy czym 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. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
   a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   b) nabycia ekspektatywy własności;

c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
g) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

6. Członkami spółdzielni są także osoby, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19}, Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

8. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

9. 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.

§ 7

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone podpisem Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku odmowy, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczyć o prawie wniesienia

odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia. Odwołanie winno być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 8

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
   1) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
   2) byłego małżonka, któremu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa z członkiem Spółdzielni przypadło prawo do lokalu,
   3) małżonka zmarłego członka, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
   4) osoby, która posiada roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy o budowę lokalu na podstawie art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
   5) właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta,
   6) osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

2. Jeżeli nabycie praw określonych w pkt. 5 i 6 ustępu 1 następuje przez kilka osób, członkiem Spółdzielni może zostać tylko jedna z nich, chyba że przysługiwać ono będzie wspólnie małżonkom.

3. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, której postępowanie wobec Spółdzielni uzasadniałoby jej wykreślenie w przypadku gdyby była członkiem, a także jeżeli ubiega się o członkostwo w związku z wykluczeniem lub wykreśleniem byłego członka lub podjęciem uchwały o wygaśnięciu prawa spółdzielczego lokatorskiego o jakiej mowa w § 19 ust. 3-6, a przyczyny wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia prawa także jej dotyczą.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany powyższych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. W rejestrze członków zawiera się także dane określające wysokość zadłużenia członka wobec Spółdzielni.

3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

III.

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:
   1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy „Prawo Spółdzielcze”,
   2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
   3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części - tj w tej jednej części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony zgodnie z podziałem dokonanym przez Radę Nadzorczą ,
   4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz projektów uchwał ,
   5) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzania ,
   6) otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, oraz odpłatnie: kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi ,
   7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
   8) udziału w nadwyżce bilansowej,
   9) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka ,
   10) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
   11) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
   12) prawo żądania zawarcia umowy:
      a) przeniesienia) własności lokalu mieszkalnego, ado którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
      b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
      c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
   13) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,
   14) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
   15) prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal,
   16) prawo do wyrażania zgody lub odmowy na zaciągnięcie kredytu przeznaczonego na budowę mieszkania w jego budynku, modernizację lub remont oraz zmiany umowy

kredytu dotyczącej zabezpieczenia spłaty przez ustanowienie hipoteki; czynności te wymagają pisemnej zgody większości członków i osób niebędących członkami a zamieszkujących ten budynek.

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

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
3) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
4) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
5) jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
6) utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,
7) współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
8) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
9) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,
10) udostępniania lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
11) powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu , jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,

12) uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
13) uzupełniania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
14) wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie oraz wnoszenia ich w zmienionej przez Spółdzielnię wysokości mimo kwestionowania ich zasadności, z wyłączeniem przypadków niezgodności z Ustawą lub zaskarżeniem do Sądu,
15) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
16) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

2. Tryb odwołania od uchwał podjętych w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni lub uchwały stwierdzającej wygaście spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określają odrębne postanowienia Statutu Spółdzielni.

3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie 1 m-ca, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.

4. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa do jednego organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie określonym w Statucie, liczonym od dnia otrzymania zawiadomienia na piśmie. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.

5. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

7. Decyzja, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis

uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.

8. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

9. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.

10. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

2. Wkłady

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadająca różnicy między kosztem budowy , 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 danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

2. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 14

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami , w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i uzupełnić go, jeżeli z rozliczenia ostatecznego wynika niedopłata wkładu.

§ 15

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalane etapowo:

   1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu, w oparciu o dokumentację projektowo-kosztorysową.
   2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego w terminie do 6. miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Różnice wynikające z rozliczenia ostatecznego w stosunku do wysokości wniesionego wstępnie wkładu zobowiązują członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni do uzupełnienia wkładu w przypadku niedopłaty, natomiast Spółdzielnię do zwrotu części wkładu w przypadku nadpłaty.

3. Zobowiązania członka w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

4. Zmiana warunków Umowy w trakcie realizacji inwestycji (koszty, termin zakończenia, zakres wg dokumentacji) wymaga pisemnego Aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.

5. Rozliczenie inwestycji zatwierdza Rada Nadzorcza w oparciu o zgodność z dokumentacją projektowo-kosztorysową i finansową.

3. Tytuły prawne do lokali

3A. <u>Uprawnienia członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu.</u>

§ 16

1. Lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo i został opróżniony z osób oraz rzeczy podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności.

2. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności może być przeprowadzony w sposób zgodny z art.11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. wśród tych członków Spółdzielni, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a odzyskany lokal co do wielkości spełnia warunki jakie zostały przez nich wskazane w umowie o jakiej mowa w ust. 4 zdanie 1. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu będącego przedmiotem przetargu, a w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych w ten sam sposób pierwszeństwo nabycia prawa przysługuje członkowi najdłużej oczekującemu,

3. Uprawnionych do uczestniczenia w przetargu informuje się poprzez skierowanie do nich pisemnych zawiadomień na adresy jakie posiada Spółdzielnia. O przetargu zawiadamia się poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w jednym tytule prasy lokalnej .

4. Za członków którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni uznaje się członków Spółdzielni posiadających spisane ze Spółdzielnią umowy określające kolejność, w jakiej mają uzyskać tytuł prawny do lokalu. Nie posiadają takiego statusu członkowie mający spisane umowy o budowę lokalu oraz oczekujący na zamianę lokalu .

5. Szczegółowe postanowienia w zakresie postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego zgodnie z postanowieniem ust. 1 zawarte zostaną w regulaminie jaki zostanie uchwalony na mocy statutu.

6. Członek posiadający spisaną umowę określającą kolejność, w jakiej ma uzyskać tytuł prawny do lokalu, jest uprawniony do jednej zmiany zadeklarowanej wielkości lokalu na jaki oczekuje. Dla skuteczności tej zmiany członek zobowiązany jest zgłosić ją do Spółdzielni na piśmie .

7. W przypadku pierwszej odmowy objęcia zaproponowanego lokalu zgodnego z wielkością zadeklarowaną przez członka oczekującego, na mocy decyzji Zarządu ulega zmianie numer umowy na ostatni, określający kolejność zawarcia umowy dla członka oczekującego.

8. W przypadku drugiej odmowy objęcia zaproponowanego lokalu zgodnego z wielkością zadeklarowaną przez członka oczekującego, Zarząd składa do Rady Nadzorczej wniosek o wykreślenie członka w trybie określonym w § 72 ust. 2 pkt. 7.

3B. <u>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.</u>

§ 17

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

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne 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 lub 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.

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

9. 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.

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie.

2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

3. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
   1) W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
   2) Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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.

4. 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.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 11 i 12 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

6. 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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:
      a) 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. 161 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27);
      b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

   3) 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.”,
   4) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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 art. 10 ust. 2 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).
   5) W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 26 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
   b) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

   6) W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 27 pkt 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

7) 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 art. 11 ust. 26 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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.
8) Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 19

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) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

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

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 20

1. 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2) Umowy, o których mowa w ust. 2, 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 art. 10 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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 art. 10 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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 art. 15 ust. 2 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) 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 art. 4 ust. 1Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27). Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 21

1. 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 art. 4 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

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

§ 22

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

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

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 2, 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 art. 10 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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 art. 10 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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 art. 15 ust. 2 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) 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 art. 4 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

5. Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10. Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

6. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

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

3C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym)

§ 24

1. Istniejące do dnia 31.07.2007r. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych pozostają w mocy.

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

3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27). Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 25

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności 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.

5. Za czynności Spółdzielni związane ze zbyciem prawa do lokalu lub jego części Spółdzielnia może pobierać jednorazowe opłaty związane z ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami, na zasadach i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w regulaminie.

§ 26

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

§ 27

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego. Oświadczenie o zrzeczeniu się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, powinno być złożone pisemnie właścicielowi rzeczy obciążonej tj. Spółdzielni.

§ 28

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 spadkobiercy lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 29

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 66 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, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 30

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.

3. Spółdzielnie jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartości nabytego prawa po potraceniu należności wskazanych § 78 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 31

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

§ 32

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby 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 w Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

3D. <u>Prawo odrębnej własności lokalu.</u>

§ 33

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) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o 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.

§ 34

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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. Nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 38 stosuje się odpowiednio.

4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 35

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

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 33, 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 z zachowaniem 3. miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 36

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), 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.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

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

§ 37

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 nim udziałami w nieruchomości.

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

§ 38

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 art. 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

§ 39

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego zawartej pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.

2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

3. 1) Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2) Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i

wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 41 pkt 2 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), według stanu na dzień ustania członkostwa.
3) Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
4) Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27), niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
5) Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

4. 1) Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2) W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3) Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4) W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 241 ust. 3 i 4 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

5. 1) Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27). Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2) Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 241 i art. 26 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27). Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

3E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 40

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami.

2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.

3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

4. 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.

5. 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.

6. 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).

7. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

8. 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.

9. Żądanie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 4.

10. 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.

11. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

12. 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.

13. 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.

§ 41

Umowy najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zawiera Zarząd na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 42

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd Spółdzielni.

2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego winna dawać rękojmię finansową spełnienia umowy (udokumentowane dochody gospodarstwa domowego). Z tych względów Zarząd może pominąć członka Spółdzielni.

§ 43

Szczegółowe warunki kwalifikowania najemców, zawierania i wypowiadania umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia, ustalenia obowiązków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.

§ 44

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem .

§ 45

Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem .

§ 46

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają odpowiednio członka Spółdzielni , któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemcę, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 47

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na w prawo odrębnej własności jeżeli lokal wybudowano z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

4A. <u>Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.</u>

§ 48

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni , o których mowa w § 19 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 2,
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 opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 66.

§ 49

Wpłat o których mowa w § 48 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu .

§ 50

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 48 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 51

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 48 , jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 52

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 lokatorskie prawo do tego lokalu.

4B. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 53

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 66.

§ 54

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 53 Statutu , ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 55

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24^1 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

§ 56

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

4C. <u>Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu</u> <u>wielostanowiskowego.</u>

§ 57

Na pisemne żądanie członka, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 66.

§ 58

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

5. Zamiana mieszkań.

§ 59

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

2. Zamiana lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu możliwa jest po wyrażeniu przez Spółdzielnię wstępnej zgody na przyjęcie w poczet członków osoby, która ma zamieszkać w lokalu po zamianie i zawarcie z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zamiana między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody zainteresowanych spółdzielni.

3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę i zawarcia z dotychczasowym członkiem umowy najmu.

§ 60

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków zadłużonych z tytułu opłat za używanie lokali. Szczegółowe zasady zamiany określa regulamin.

2. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości, może umożliwić zamianę lokalu mieszkalnego członkowi znajdującemu się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej poprzez wskazanie członkowi innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 61

W wypadku zamiany mieszkań o statusie spółdzielczych własnościowych praw na podstawie aktu notarialnego, osoby dokonujące zamiany wchodzą w prawa i obowiązki ciążące na tych mieszkaniach. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się aktualizacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków przyjmujących lokale zamienne. Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytów i odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet, składają odpowiednie oświadczenia w akcie notarialnym o przyjęciu zobowiązań do spłaty.

§ 62

Postanowienia § 61 mają odpowiednie zastosowanie do zamiany mieszkań typu lokatorskiego, z tym że zamiana jest dokonana w chwili zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pomiędzy Spółdzielnią, a osobą zamieniającą się z członkiem, a stosowne oświadczenia składane są na piśmie w obecności przedstawiciela Spółdzielni przed zawarciem umowy.

§ 63

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa Regulamin wydany przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać wysokość i pobieranie od składających wnioski o zamianę jednorazowych opłat na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku pracami przy realizacji takich wniosków .

6. Używanie lokali.

§ 64

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu .

3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.

4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub części z lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 65

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Opłaty za używanie lokali.

§ 66

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 nie będące 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 utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak, jak członkowie Spółdzielni , z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu . Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach , jak członkowie Spółdzielni , z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

5. Koszty eksploatacji i utrzymania oraz wydatki obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na

potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wydatki , o których mowa w ust. 3 i 4 , ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
   Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych utworzony przez Spółdzielnię.

8. Członkowie Spółdzielni , którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów . Od chwili postanowienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty jak w powyższych ustępach.

§ 67

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 66 jest ustalana przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
   Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, liczba lokali, a w przypadku dostawy mediów wskazania urządzeń pomiarowych, jeżeli one występują lub inna jednostka, której stosowanie określają odrębne przepisy z tym, że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikiem korygującym.

3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a faktycznymi przychodami z opłat , o których mowa w § 66 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 68

1. Opłaty, o których mowa w § 66 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie lub wodę rozliczane są w terminach ustalanych przez Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, właścicieli lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Spółdzielnia jest obowiązana , na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej . W przypadku wystąpienie na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości .

5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.

6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki, chyba że Walne Zgromadzenie ustali inną wysokość lub inny sposób naliczania odsetek.

7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego lokalu mają obowiązek uiszczania do Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych o ile w stosunku do nich wydane zostały tytułu egzekucyjne lub wykonawcze lub prowadzone jest (było) postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela .

8. Członek nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu jak również z opłat z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wraz z odsetkami.

9. Za opłaty, o których mowa w § 66 ust. 1-4 , odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu , z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i Członków

§ 69

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 70

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
   1) wystąpienia członka,
   2) wykluczenia członka,
   3) wykreślenia członka,
   4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w razie zaprzestania przez nią działalności,
   5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie Uchwały o której mowa w § 18 ust. 3-6.

2. 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 art. 18 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27).

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27). Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września_1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

4. 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.

5. 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.

6. Członek, a także osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

7. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

8. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 71

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

   1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom , w szczególności przez wykorzystywanie dokumentów, uzyskanych na podstawie przepisów Statutu, w sposób mogący narazić Spółdzielnię na powstanie szkody,
   2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego (dobre obyczaje) ,
   3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
   4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
   5) niewłaściwie korzysta z lokalu , dewastuje go lub uporczywie zakłóca spokój użytkownikom innych lokali,
   6) uporczywie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania.

3. Procedurę związaną z wykluczeniem podejmuje się także w przypadku , gdy przyczyny wykluczenia dotyczą osób, które uprawnienia do korzystania z lokalu wywodzą od członka.

§ 72

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy:

   1) członek utracił lub zbył przysługujące mu prawo do lokalu, lub ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu, i nie posiada w Spółdzielni innego spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ,
   2) członek nie uiszcza do Spółdzielni opłat określonych odpowiednio w postanowieniach § 66 Statutu,
   3) członek nie wpłacił lub nie uzupełnił wkładu budowlanego do wymaganej wysokości w terminie określonym w umowie lub wezwaniu,
   4) członek lub jego domownicy wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo ich niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
   5) umowa o budowę lokalu została wypowiedziana przez członka lub Spółdzielnię,
   6) członek oczekujący na mieszkanie, dom jednorodzinny, po raz drugi odmówił przyjęcia zaproponowanego mu przez Spółdzielnię lokalu określonego typu i wielkości,
   7) zaistnieją przesłanki wskazane w art. 26 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a Spółdzielnia nie wykonuje zarządu nieruchomością wspólną i nie został on jej powierzony .

3. Procedurę związaną z wykreśleniem podejmuje się także w przypadku , gdy przyczyny wykreślenia dotyczą osób, które uprawnienia do korzystania z lokalu wywodzą od członka.

§ 73

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w przedmiocie pozbawienia członkostwa poprzez wykreślenie z rejestru członków z powodu określonego w § 72 ust. 2 pkt 3 wszczyna się w przypadku zaległości przekraczających sześć pełnych okresów płatności bądź kwotę 2000 zł.

2. Wykluczenia albo wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
   O posiedzeniu Rady Nadzorczej członek winien być zawiadomiony co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub nie podjęcia go w terminie ma moc prawną doręczenia.
   Jeżeli członek nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

3. O podjęciu uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia z członkostwa zawiadamia się członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu albo wykreśleniu w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcie uchwały. Zawiadomienie to doręczane jest członkowi za pokwitowaniem lub listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub nie podjęcia go w terminie ma moc prawną doręczenia.

4. Wykluczenie albo wykreślenie staję się skuteczne z chwilą :
   1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia
   2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia ,
   3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

5. Wykluczonemu albo wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:
   1) odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie sześciu tygodni od doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu.
      a) Członkowi przysługuje prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części członek uczestniczy w obradach w tym punkcie i popiera odwołanie w części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy ze względu na dokonane przez Radę Nadzorczą zaliczenie . Jeżeli członek nie przybędzie na Walne Zgromadzenie lub jego część Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.
      b) Odwołanie winno być rozpatrywane na najbliższym Walnym , jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia lub jego części odwołujący się powinien być zawiadomiony pod

wskazanym w odwołaniu adresem co najmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;

albo

2) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od doręczenia członkowi uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu z uzasadnieniem. przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

6. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie , przy czym od uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje wyłącznie prawo zaskarżenia jej do sądu .

§ 74

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

2. Skreślenie z rejestru członków następuje także po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 18 ust. 3-6 .

3. Skreślenia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 75

1. Osobie wykluczonej lub wykreślonej w związku z zaleganiem z zapłatą opłat należnych Spółdzielni, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może przywrócić członkostwo. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest złożenie wniosku o przywrócenie członkostwa , spłata całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami procesowymi oraz egzekucyjnymi.

2. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich po ustaniu przyczyny wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza, lub Walne Zgromadzenie jeżeli w pierwszej instancji podejmowało uchwałę w tej sprawie.

3. Jeżeli sprawa wykluczenia lub wykreślenia była rozpatrywania na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie – przywrócenie członkostwa następuje na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzania zmieniającej lub uchylającej poprzednią uchwałę podjętą w tej sprawie w trybie odwoławczym .

4. Osoba wykluczona lub wykreślona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony pozytywnie pozostaje w rejestrze do członków pod poprzednim numerem , nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu.

1. Skutki ustania członkostwa

§ 76

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Spółdzielnia może w przypadku posiadania lokali wolnych w sensie prawnym wskazać osobom określonym w ust. 1 pomieszczenie tymczasowe.

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej .

4. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni przysługuje odszkodowanie.

§ 77

W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, osoba ta, o ile zajmuje lokal w budynku znajdującym się w zarządzie Spółdzielni, zobowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Jest również obowiązana 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 wykonuje przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach , jak członkowie Spółdzielni , z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 4 ust. 5 tej Ustawy.

2. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu

§ 78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia osobie uprawnionej wypłaca 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 Spółdzielnie , zgodnie z postanowieniami statutu .

2. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką i zaistnieją przesłanki wskazane w § 30 , Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części 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 oraz obciążenia hipoteką .

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej oraz udziałów jest opróżnienie, o którym mowa w § 76 ust. 1, lokalu i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń ,

wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię .

§ 79

1. W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

2. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu a przed ustanowieniem tego prawa, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 80

1. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje łącznie z wypłatą wartości rynkowej lokalu po ustaniu członkostwa i wygaśnięciu prawa, o ile nie dojdzie do całkowitego wzajemnego potrącenia wierzytelności .

2. W przypadku ustania członkostwa właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwrot udziałów następuje w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił o zwrot po uprzednim ustaniu członkostwa, o ile nie wystąpią przesłanki do zastosowania potracenia wzajemnych wierzytelności i inne wskazane w ustawach.

§ 81

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

V . ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 82

1. Organami Spółdzielni są:
   1)Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd,

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
   Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów. W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez członków na ostatnie miejsca mandatowe w organie, zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się tylko osoby, które uzyskały równą ilość głosów.
   W skład organu po dodatkowym głosowaniu wchodzą osoby, które uzyskały kolejno największą ilość głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

1. Walne Zgromadzenie

§ 83

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

   1) W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 Walne Zgromadzenie dzielone jest na części,
   2) Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz liczbę części ustala Rada Nadzorcza.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części tylko osobiście. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustalonym zaliczeniem.

4. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci.

§ 84

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
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 protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
9) uchwalanie Statutu oraz jego zmian,
10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
15) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
16) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
18) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego należącego do członków Spółdzielni będących członkami jej organów , pozbawienia członkostwa członków jej organów poprzez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni .

§ 85

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1. Rady Nadzorczej,
   2. jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
   Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 86

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 87

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie.

§ 88

1. Walne Zgromadzenie lub jego części jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Uchwalanie Statutu i jego zmian wymaga większości co najmniej 2/3 głosów obecnych.

3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne na tej części również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).

5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za" i „przeciw' uchwale.

7. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za" i „przeciw", uchwałę uznaje się za nie podjętą .

8. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, a

uchwałę uznaje się za podjętą o ile zostały spełnione przesłanki zawarte w niniejszym paragrafie.

§ 89

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

§ 90

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.

2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed pierwszym dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 91

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Prezydium jego części.

2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.

3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

4. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części wybiera ze swojego grona Prezydium części Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie jak w ust. 2 W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (jako całości) wchodzą przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały jakie były poddane pod głosowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni.

6. Uchwałę uznaje się za podpisaną jeżeli podpiszą ją przewodniczący lub sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§ 92

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
   1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
      - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
      - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
   2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
   3) inne komisje w miarę potrzeby.

W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji , jej obowiązki wykonuje Prezydium.

3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni . Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych
czynności administracji Spółdzielni .

§ 93

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokółu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.

3. Z czynności Komisji sporządza się protokóły. Protokóły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.

4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 94

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.

2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
   a) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji , zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej,
   b) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.

5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.

6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
   a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
   b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
   c) zamknięcia listy mówców
   d) ograniczenia czasu przemówień,
   e) zarządzenia przerwy w obradach,
   f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
   g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.

   W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§ 95

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek , zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu .

2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.

3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.

4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 96

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
   a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
   b) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
   c) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu ,
   d) zgłoszenie powinno zawierać:
   - imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
   - imię i nazwisko kandydata oraz w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części wskazanie części, z której kandydat pochodzi, do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie,
   e) kandydatem na członka Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia może być tylko członek z danej części Walnego Zgromadzenia.

2. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia lub jego części przygotowuje listę kandydatów.

3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części ogłasza liczbę przysługujących mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania skreśleń.

§ 97

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo. Kandydatów dla każdej części Walnego Zgromadzenia na karcie wyborczej umieszcza się oddzielnie.

2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności .

3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, skreśla nazwiska tylko kandydatów wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia.

5. Głos jest nieważny jeżeli :
   a) karta wyborcza jest przekreślona,
   b) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
   c) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego, bądź skreślono nazwiska kandydatów nie wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia.

6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.

7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów w części Walnego Zgromadzenia do którego należą.

8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe otrzymało równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według wyżej wymienionych zasad.

§ 98

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej Członka, który:
   a) uchyla się od uczestniczenia w pracach Rady,
   b) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 4 kolejne posiedzenia Rady,
   c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego.

2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka stosuje się odpowiednio.

§ 99

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 100

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 101

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia .

2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły , które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzania.

3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).

4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 102

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 103

1. Rada Nadzorcza składa się z 3. do 5. osób wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3. lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

§ 104

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 105

Mandat członka Rady Nadzorczej trwa do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) odwołania większością 2/3 głosów z przyczyn określonych w § 98 ust.1, przez organ dokonujący wyboru,
2) zrzeczenia się mandatu,

3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
5) nawiązania stosunku pracy z SM Mariampol w Bydgoszczy lub z podmiotem konkurencyjnym.

§ 106

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, wchodzi kolejny kandydat z ostatnich wyborów Rady Nadzorczej z największą ilością głosów. Kadencja tego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 107

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych,
2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
   c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
   d) wyznaczanie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie i regulaminów własnych,
10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni za wyjątkiem członków organów Spółdzielni,
14) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania planów gospodarczych i finansowych Spółdzielni
15) przy jednoosobowym Zarządzie dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

2. Rada Nadzorcza oraz jej upoważniony członek mogą żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§ 108

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 50% jej składu statutowego.

§ 109

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez te organy członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych Związków oraz goście i eksperci.

§ 110

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie prac Rady Nadzorczej i jej Komisji.

3. Rada powołuje Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe i czasowe.

§ 111

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w komisjach Rady Nadzorczej ich członkowie nie otrzymują wynagrodzenia, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

2. Wynagrodzenie o jakim mowa w ust. 1 nie może przekroczyć minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym stanowi Ustawa z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 112

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§ 113

1. Zarząd składa się z 1-3 osób. Zarząd 1-osobowy stanowi Prezes Spółdzielni. Zarząd kolegialny stanowi Prezes i jego Zastępcy. O ilościowym i osobowym składzie Zarządu decyduje Rada Nadzorcza.
   Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.

3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, większością głosów w każdym czasie.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

   1) zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
   2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
   3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
   4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
   5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
   6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń lub jego części ,
   7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
   8) udzielanie pełnomocnictw,
   9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
   10) sporządzanie propozycji wysokości opłat za używanie lokali celem przedłożenia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej,

11) podejmowanie decyzji w sprawie umarzania, w szczególnych sytuacjach, w całości lub w części odsetek za zwłokę z tytułu opłat za używanie lokalu. w porozumieniu z RN
12) przy Zarządzie więcej niż jednoosobowym podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności: Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 115

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach.
W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) - ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 116

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona. Przy Zarządzie 1-osobowym oświadczenia woli składa jednoosobowo Prezes Zarządu lub dwóch pełnomocników.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.

3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 117

1. Zarząd może udzielić za zgodą Rady Nadzorczej, 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.

2. Zarząd może udzielać pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 118

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

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 119

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.

2. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.

4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia .

5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 120

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   - fundusz udziałowy,
   - fundusz zasobowy,
   - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   - fundusz remontowy,

2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt c i d określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Rada Nadzorcza określa w Regulaminie szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami celowymi

§ 121

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych Ustaw.

VII. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 122

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

§ 123

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.

2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, natomiast spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 124

W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku (budynków) i utworzenie nowej Spółdzielni bądź wspólnoty mieszkaniowej, określony w Prawie Spółdzielczym plan podziału praw i obowiązków obejmuje także zwrot dotychczasowej Spółdzielni kosztów przeprowadzonych w wydzielonym budynku (budynkach) remontów wykonanych po 01.01.2001 r. oraz zadłużenia w opłatach za używanie lokali, zadłużenia z tytułu wybudowania lokali – obciążających członków i byłych członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach).
Zwrot kosztów remontów pomniejszony jest o wpłaty na fundusz remontowy członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach) dokonanych po 01.01.2001 r.

§125

Ilekroć w niniejszym Statucie przewiduje się zmiany w składzie bądź sposobie wyboru organów kadencyjnych, organy te działają do końca kadencji w dotychczasowym składzie ilościowym, a przepisy Statutu mają zastosowanie do najbliższych wyborów po upływie kadencji.

§ 126

1. Powołane w treści Statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 poz. 1848 z 2003r. z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.).

2. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy Ustaw wskazanych w ust. 1. oraz przepisy prawa powszechnego.

Powyższy tekst jednolity Statutu obowiązuje od dnia 16 maja 2018 r.