

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO” w Tczewie

Tekst jednolity

Niniejszy tekst jednolity statutu został opracowany przez Zarząd Spółdzielni na podstawie tekstu jednolitego uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO” w dniu 14 czerwca 2003 roku, wpisanego do rejestru sądowego w dniu 7.11.2003, oraz zmian uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków:

- w dniu 7.05.2005 - uchwały 8/2005, 9/2005, 10/2005, 11/2005, 12/2005, 13/2005, 14/2005, 15/2005, 16/2005,
- w dniu 10.06.2006 - uchwały 7/2006, 8/2006,
- w dniu 16.06.2007 - uchwały 7/2007, 8/2007, 9/2007, 10/2007, 11/2007, 12/2007, 13/2007, 14/2007, 15/2007, 16/2007, 17/2007, 18/2007, 19/2007, 20/2007, 21/2007, 22/2007, 23/2007, 24/2007, 25/2007, 26/2007, 27/2007, 28/2007
- w dniu 12.06.2010 - uchwały 9/2010, 10/2010, 11/2010, 12/2010, 13/2010, 14/2010, 15/2010, 16/2010, 17/2010.
- w dniu 12.04.2014 – uchwała 9/2014
- w dniu 19.03.2016 – uchwała 10/2016
- w dniu 16.06.2018 – uchwała 11/2018
- w dniu 27.04.2019 – uchwała 10/2019

Spis treści

1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.	4
2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.	5
2.1 Członkostwo w Spółdzielni	5
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.	7
2.3 Wpisowe i udziały.....	8
2.4 Prawa członków.....	8
2.5 Obowiązki członków.	9
2.6 Ustanie członkostwa.....	10
3. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.	13
4. Organy Spółdzielni.....	14
4.1. Walne Zgromadzenie.....	14
4.2 Rada Nadzorcza.	18
4.3 Zarząd.....	20
4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	22
5. Tytuły prawne do lokali.	22
5.1 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego).	23
5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.	25
5.3 Odrębna własność lokalu.....	26
5.4 Najem lokalu.....	29
6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	30
6.1 Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	30
6.2 Zamiana lokali.....	31
7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	31
7.1 Zasady ogólne.....	31
7.2 Wkłady budowlane.....	32
7.3 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	33
8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....	33
8.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.....	34
8.2 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.	36
9. Gospodarka Spółdzielni.	37
9.1 Zasady ogólne.....	37
9.2 Inwestycje mieszkaniowe.	38

9.3 Zarządzanie nieruchomościami.	38
9.4 Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.	41
10. Przepisy przejściowe i końcowe.	42

1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIOTROWO”, zwana dalej Spółdzielnią
2. Siedzibą Spółdzielni jest Tczew, ul. Andersena nr 3.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym. Działalność prowadzi na podstawie:
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210 z późn. zm.)
 - postanowień Statutu i obowiązujących przepisów.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie nabycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - a. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - b. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - c. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - d. wynajem nieruchomości na własny rachunek
 - e. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - f. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez :
 - a. *skreślony*,
 - b. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - d. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - e. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,

- f. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- g. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- h. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w §4. Spółdzielnia :

- 1. prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

- 1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
- 2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
- 3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie Członków.

2. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

2.1 Członkostwo w Spółdzielni

§ 8

- 1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywa własności”; lub
 - e) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
- 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, z zastrzeżeniem ust. 9. 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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 9

1. 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 spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

2. Przepisy § 8 i 9 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

4. 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.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.”
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Przy rejestrze członkowskim prowadzony jest rejestr zadłużeń członków względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat za użytkowanie lokali, zawierający numer członkowski, imiona i nazwiska członków, adres zamieszkania, nazwę i siedzibę w przypadku osób prawnych, kwotę zadłużenia, kwotę należnych odsetek. datę na którą zadłużenie zostało wyliczone, informacje na temat windykacji zaległości, datę wpisu do niniejszego rejestru.
4. Informacje z rejestru zadłużeń udostępniane są:
 - a. członkowi Spółdzielni,
 - b. małżonkowi członka,
 - c. organom Spółdzielni.

2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, stwierdzenie, o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 12

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 9 ust.1 pkt. e musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

2.3 Wpisowe i udziały

§ 13

Skreślony

2.4 Prawa członków.

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- b. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- c. prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej,
- d. prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- e. prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków,
- f. prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków oznaczonych spraw,
- g. prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- h. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- i. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo z zapoznaniem się z wydanymi na jego podstawie regulaminami,
- j. prawo przeglądania rejestru członków i rejestru zadłużeń członków względem Spółdzielni,
- k. prawo do zaznajomienia się ze sprawozdaniami rocznymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnie z osobami trzecimi oraz protokołami z lustracji wraz z wnioskami po lustracyjnych i informacją o ich realizacji,
- l. prawo do przeglądania protokołów organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- m. prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- n. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- o. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- p. prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- q. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- r. prawo żądania zawarcia umowy i przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- s. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
 - i. eksploatacją utrzymania i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

- ii. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - t. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - u. korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Koszty wydania odpisów dokumentów, o których mowa § 14 lit. k, za wyjątkiem statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 5. Zaznajomienie, o którym mowa w ust.1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydania członkowi kserokopii tych dokumentów.
 6. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5 Obowiązki członków.

§ 15

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
3. wnieść wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo, jako współmałżonek członka,
4. uzupełnić wkład budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
5. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
6. uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
7. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
8. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
9. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby zamieszkujących osób w lokalu,
10. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
11. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
12. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,

13. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
14. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
15. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
16. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
17. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.
18. Podstawowy zakres obowiązków członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą: „Regulamin podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy spółdzielnią, a użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piotrowo” w Tczewie.

2.6 Ustanie członkostwa.

§ 16

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 17

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie,
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony,
3. Za datę wystąpienia członka za Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślniej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a. świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - b. uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - c. uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - d. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 19

Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

§ 20

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a. nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
 - b. utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy, którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - c. zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - d. dokonał darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - e. utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - f. zbył lub utracił prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa
 - g. dokonał darowizny prawa odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - h. w wyniku orzeczenia sądowego.

- i. dysponuje prawem odrębnej własności lokalu a w ramach nieruchomości, w której posadowiony jest lokal, powstała wspólnota mieszkaniowa, która następnie podjęła uchwałę o wypowiedzeniu zarządzania nieruchomością Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 21

1. Wykluczenie lub wykreślenie dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego, chyba, że członek nie wykonał obowiązku określonego w §15 pkt 7, który uniemożliwia doręczenie korespondencji.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni, z zastrzeżeniem członków, o których mowa w §21 ust. 1, w związku z §15 pkt 7

§ 22

Wykluczenie albo wykreślenie staje 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 do Walnego Zgromadzenia;
2. bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej;
3. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
4. prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylene uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Zawiadomienia dla członków, o których mowa w §21 ust. 1, w związku z §15 pkt 7, wysyła się na ostatni adres wskazany przez członka
2. Członek spółdzielni ma prawo:
 - a. odwołać się od uchwały o wykreśleniu albo wykluczeniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - b. zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy §37 statutu stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w = ust.2 punkt b biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

4. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

5. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

3. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.

§ 24

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 25

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 26

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

4. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

4. Organy Spółdzielni.

§ 27

1. Organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie Członków,
 - b. Rada Nadzorcza,
 - c. Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. b dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwały.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 28

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 29

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo zawierające dane osobowe mocodawcy i pełnomocnika oraz numery PESEL powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym Zgromadzeniu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 30

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku, w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, nie później jak do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni – zwołuje je na koszt Spółdzielni związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed terminem Zebrania.

§ 31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków poprzez zawiadomienie na piśmie oraz wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają ich członkowie oraz na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Ponadto zawiadomienie to powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie to powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków tego organu w terminie na 10 dni przed dniem odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie lub drogą elektroniczną.
4. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo pisemnego zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają jej członkowie oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 31. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest w wysokości:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium oraz w sprawie połączenia spółdzielni,
 - b) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości oraz zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, 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 jedna trzecia ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. Wyjątek stanowi wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej – w tym przypadku głosowanie odbywa się tajnie.
7. Na żądanie połowy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 33

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

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 31.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.

2. rozpatrywanie sprawozdań Rady , zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowania uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, rady lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia start,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
10. uchwalanie zmian statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. wybór i odwołanie członków i zastępców członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 36

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 37

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 pokrzywdzenia jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnie, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania wyznacza kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nie obecny na Walnym Zgromadzeniu na wskutek jego wadliwego zwołania — w ciągu 6 tygodni

od dnia powzięcia wiadomości poprzez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku, od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz jej wszystkich organów.

§ 38

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

4.2 Rada Nadzorcza.

§ 39

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

3. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków

4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Członków, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej

5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie ryczałtu miesięcznego bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę

§ 40

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- a. odwołanie większością 2/3 głosów przedstawicieli biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu Członków,
- b. zrzeczenie się mandatu,
- c. ustania członkostwa w Spółdzielni,

§ 41

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- b. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - i. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - ii. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- iii. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - c. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - d. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - e. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - f. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - g. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - h. składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - i. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - j. Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
 - k. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - l. współdziałanie z lustratorami przy przeprowadzanych przez nich lustracjach Spółdzielni,
 - m. uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - n. uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - o. uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej lokali,
 - p. uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - q. uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - r. uchwalenie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - s. uchwalenie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe,
 - t. uchwalenie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - u. uchwalenie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - v. uchwalenie regulaminu porządku domowego,
 - w. uchwalenie regulaminu Zarządu.
 - x. uchwalenie regulaminu podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami,
 - y. uchwalenie regulaminu komisji Rady.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe, oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 43

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek dwóch członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom rady w formie pisemnej (łącznie z projektem uchwał) co najmniej na trzy dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 44

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

4.3 Zarząd

§ 45

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz Reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 46

1. Zarząd składa się z dwóch członków, prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, (prezesa i jego zastępców), wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 47

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 48

1. Do zakresu zadań Zarządu należy:
 - a. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
 - b. zawieranie umów o budowę lokali,
 - c. *wykreślony*
 - d. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - e. zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - f. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i społeczno-kulturalnej,
 - g. prowadzenie gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - h. zabezpieczanie majątku spółdzielni,
 - i. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - j. udzielanie pełnomocnictw,
 - k. zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - l. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - m. współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.

§ 49

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności przez zastępcę prezesa, co najmniej dwa razy w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 50

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania składają swoje podpisy.

§ 51

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

4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 52

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

§ 53

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

5. Tytuły prawne do lokali.

§ 54

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

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

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

§ 55

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 56

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

§ 57

Skreślony

§ 58

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię,
2. *skreślony*
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 59

1. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy §56 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 60

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

§ 61

Skreślony

§ 62

1. Jeśli 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 umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 63

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa §121, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje

§ 64

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; w takim przypadku stosuje się przepis §56 ust 5 i 6.

§ 65

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy z egzekucji z nieruchomości oraz przepisy §59 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękąjmi.

§ 66

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 67

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

[5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.](#)

§ 68

Skreślony

§ 69

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może należeć do kilku osób, z tym, że 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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

§ 70

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

2. *Skreślony*

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

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

5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5.3 Odrębna własność lokalu.

§ 71

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:

- a) 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;
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych
- e) 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 rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 72

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 71 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. 3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 73

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 71 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 71 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymani tych warunków umowy określonych w § 71 ust. 1 pkt a i b, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 74

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 71 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 75

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

§ 76

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. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 77

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. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

6. 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.

7. 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.

8. 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 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.

9. 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.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

11. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

12. 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

spółdzielniach mieszkaniowych 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.

13. 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 spółdzielniach mieszkaniowych . 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.

14. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

15. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 78

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 37 stosuje się odpowiednio.

§ 79

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

§ 80

Przepisy §71 - 79 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4 Najem lokalu.

§ 81

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 82

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

6. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

6.1 Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 83

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 84

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
 - a. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - b. na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w §83, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady

przetargu na pierwszeństwo ustanowienia statutu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 85

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

6.2 Zamiana lokali

§ 86

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

§ 87

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie zamiany cywilnej.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

7.1 Zasady ogólne

§ 88

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

§ 89

1. Rozliczanie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 88 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a. wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b. ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej lokalu (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- a. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych, jako koszty danej inwestycji,
 - c. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi, (np. w stosunku do kubatury, powierzchni, czy kosztów bezpośrednich),
 - d. określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - e. określenie, które ze składników kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - f. dopuszczalność różnicowania poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 90

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 88, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 91

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 92

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

7.2 Wkłady budowlane.

§ 93

Skreślony

§ 94

Skreślony

§ 95

Skreślony

§ 96

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

7.3 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 97

Skreślony

§ 98

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiona część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy na budowę danego lokalu.

8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 99

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

§ 100

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
2. Wnioski członków o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 101

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 102

Skreślony

§ 103

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 6 m-cy od dnia złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu

§ 104

Skreślony

8.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 105

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 55, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
3. spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w których znajduje się lokal,
4. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa § 120 statutu.

§ 106

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 lokalu, 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.

§ 107

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze

prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 108

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 241 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387)

§ 109

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

§ 110

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednia przepisy rozdziału 21 ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady:

1. Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,

2. w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,

3. po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wysokości wkładów budowlanych, wniesieniu przez tych członków wkładów bądź też ich części i przejściu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,

4. przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,

5. członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także koszty likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

8.2 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 111

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

1. Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 55, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
3. spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w których znajduje się lokal,
4. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa § 120 statutu.

§ 112

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków spółdzielni albo osoby niebędące członkami spółdzielni, na rzecz, których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

§ 113

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

9. Gospodarka Spółdzielni.

9.1 Zasady ogólne.

§ 114

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 115

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 116

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

§ 117

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - a. fundusz udziałowy,
 - b. fundusz zasobowy,
 - c. fundusz wkładów budowlanych,
 - d. fundusz remontowy,
 - e. fundusz inwestycyjny infrastruktury i małej architektury.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 118

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 122 ust. 4 pkt. c statutu.

§ 119

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

9.2 Inwestycje mieszkaniowe.

§ 120

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

9.3 Zarządzanie nieruchomościami.

§ 121

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, Wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Opłaty określone w ust.1 i 2, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 122

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 121, jest ustalana na podstawie:
 - a. planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - b. regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - c. regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

- a. określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie dla całości zasobów),
- b. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- c. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- d. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.
- e. zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej, jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:

- a. jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- b. fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
- c. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- d. stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- e. stosowanie bonifikat z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- f. terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycie niedoboru.

§ 123

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym,
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 124

1. Opłaty, o których mowa w § 121, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia zawiadamia osoby, 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. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

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

4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych według wartości z dnia 1 stycznia danego roku, w danym roku kalendarzowym.

§ 125

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 126

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmują:

- a. naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji wodociągowych, z wyłączeniem urządzeń odbiorczych wraz z wężykami podłączeniowymi i z wyłączeniem urządzeń pomiarowych,
- b. naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji ciepłej wody z wyłączeniem urządzeń odbiorczych wraz z wężykami podłączeniowymi i z wyłączeniem urządzeń pomiarowych (wodomierzy),
- c. naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji gazowych, bez urządzeń odbiorczych i pomiarowych,
- d. naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, bez urządzeń techniczno sanitarnych i z wyłączeniem przewodów odpływowych z urządzeń do przewodów odprowadzających w ścianach, oraz z wyłączeniem udrażniania przewodów odpływowych,
- e. naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, bez urządzeń pomiarowych i termostatów,
- f. naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji telefonicznej, domofonowej, elektrycznej oraz anteny zbiorczej oraz anteny zbiorczej - z wyłączeniem osprzętu (gniazd, bezpieczników).

2. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

3. W przypadku konieczności uszkodzenia innych elementów lokalu w celu wykonania naprawy wewnątrz lokalu, wymienionej w ust.1 (kucie ścian, podłóg), obowiązkiem Spółdzielni jest doprowadzenie do stanu pierwotnego elementów wyposażenia standardowego lokalu (ścian, podłóg, tynków). Wyposażenie ponad standardowe (tapety, panele, parkiety,

glazura) doprowadza do stanu pierwotnego właściciel (użytkownik) lokalu lub spółdzielnia za odpłatnością.

§ 127

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- a. naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- b. naprawy drzwi i okien,
- c. naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- d. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- e. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- f. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

4. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników w przedmiocie napraw wewnątrz lokali określi Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

§ 128

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkowa lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

9.4 Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

§ 129

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

10. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 130

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

§ 131

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
3. Udziały i wpisy w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

§ 132

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu obowiązującego dotychczas wygasa po upływie terminu przewidzianego w obowiązującym dotychczas statucie, z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 133

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia Członków część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni