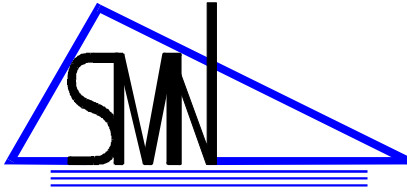


Spółdzielnia Mieszkaniowa



„NADODRZE”

Al. Wolności 19 67 - 200 Głogów
tel. (076) 85 20 700 fax. (076) 85 20 736
NIP: 693 -000 -91 -45 REGON: 000493221

www.smnadodrze.pl

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej,
IX Wydział Gospodarczy KRS
Nr KRS 0000099612



UJEDNOLICONY TEKST STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE OPRACOWANY NA PODSTAWIE ZAREJESTROWANYCH ZMIAN PRZEZ SĄD REJONOWY WE WROCŁAWIU POSTANOWIENIEM Z DNIA 13 KWIETNIA 2011R.

Statut został opracowany na podstawie:

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami
- ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami
- ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali wraz z późniejszymi zmianami,
- ustawy z dnia 21.06. 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wraz z późniejszymi zmianami.

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "NADODRZE" w Głogowie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” znajduje się w Głogowie przy Alei Wolności 19.
2. Spółdzielnia działa na terenie Głogowa, a poprzez niektóre wyodrębnione jednostki organizacyjne na terenie całego kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków

§ 3.

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą poprzez wyodrębnione jednostki organizacyjne.
3. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) (skreślono)
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz pozyskiwanie terenów w celu ich uzbrojenia i przeniesienia własności wyodrębnionych działek na rzecz członków podejmujących budownictwo indywidualne,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na zasadach developerskich
 - 7) budowanie domów mieszkalnych z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 8) nabywanie potrzebnych terenów,
 - 9) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte mienie jej członków na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 10) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej

członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

- 11) zarządzanie majątkiem własnym.
 - 12) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 13) prowadzenie działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej,
 - 14) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celów w określonych w punktach 1-9,11,12
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi podmiotami gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi podmiotami gospodarczymi spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilnego, a także w przypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

Rozdział 1. Przyjęcia w poczet członków.

§ 4.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, w tym również małoletnia choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osobą bliską członka jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 5.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) podpisała ze spółdzielnią umowę o budowę lokalu i oczekuje na ustanowienie:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b) prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego lub prawa odrębnej własności lokalu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub wygrania licytacji,
 - 3) wygrała przetarg na ustalenie wartości rynkowej lokalu i uzyskała pierwszeństwo zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu,
 - 4) jej mąż jest członkiem spółdzielni,
 - 5) przypało jej, wskutek śmierci męża, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom
 - 6) przysługuje jej roszczenie wynikające z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem
 - 7) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienia małżeństwa albo orzeczenie separacji, a w wyniku dokonanego podziału majątku prawo do lokalu przypadło jednemu z małżonków,
 - 8) ubiega się o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, które użytkuje na zasadzie najmu na warunkach określonych w § 97 ust.3 pkt. 1-4 i wniosła środki na wkład mieszkaniowy i spełnia wymogi określone w Statucie,
 - 9) po utracie członkostwa na skutek zadłużenia wobec spółdzielni uregulowała całość zobowiązań finansowych i spełnia wymogi określone w Statucie,
 - 10) nabyła prawo do lokalu użytkowego lub garażu.
 - 11) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, gdy:
- 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu albo prawo odrębnej własności.
 - 2) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu.

§ 6.

1. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę,
 - 2) ilość zadeklarowanych udziałów,
 - 3) stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, czy użytkowy ubiega się składający deklarację,
2. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniem złożonym w spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
 3. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd.
 4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 5 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
 6. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 7.

Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 8.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

- 1) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni,
- 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
- 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad, Walnego Zgromadzenia
- 5) zaznajamiania się z protokołami obrad organów spółdzielni oraz uchwałami tych organów z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 7) zaznajamiania się z protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 8) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni. Protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 9) odwoływania się od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sposób i terminie określonym w statucie; zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 11) zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w trybie określonym w statucie,
- 12) korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubieganie się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego lub garażu.
- 13) zawierania umów w sprawie przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje

- mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 14) zawierania umów w sprawach przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
 - 15) zawierania umów w sprawie budowy lokalu,
 - 16) (skreślono)
 - 17) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - 18) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i domagania się informacji o sposobie ich realizacji,
 - 19) świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Wysokość opłaty związanej ze sporządzeniem odpisów i kopii dokumentów o których mowa w § 8 pkt. 8 określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
 3. Procedurę wydawania odpisów i kopii dokumentów członkom spółdzielni określi Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby 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.
 5. Za wydanie zaświadczenia, oświadczenia bądź kserokopii dokumentu dotyczącego bezpośrednio członka byłego członka Spółdzielni bądź członka jego rodziny - na ich pisemny wniosek- pobiera się opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały. Opłata jest pobierana w przypadku potrzeby sięgnięcia do danych archiwalnych, tj. takich od wygenerowania których minął okres 1 roku.

§ 9.

1. Członek obowiązany jest do:

- 1) przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 2) współpracy ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wniesienia wpisowego i minimalnych udziałów,
- 4) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczania terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 6) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w ewidencji lokalu oraz wynikających z późniejszej dokumentacji, a zwłaszcza podawania aktualnego adresu zamieszkania; w przypadku nie podjęcia pisma skierowanego do członka w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie przesyłki awiza w terminie, uznaje się że pismo zostało doręczone terminowo i skutecznie.
- 7) dbania o rozwój i dobro Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 8) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) udostępnienia lokalu dla służb technicznych w celu wykonania niezbędnych przeglądów i napraw,
- 10) podejmowanie kierowanej do niego wszelkiej korespondencji i zawiadomień,
- 11) pokrycia kosztów powstałych na skutek zniszczenia lub dewastacji spowodowanych przez członka Spółdzielni, jego rodziny, domowników,
- 12) do ponoszenia niezrefundowanych przez budżet państwa kosztów związanych ze scalaniem, podziałem nieruchomości oraz czynnościami związanymi z rozgraniczaniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, prac geodezyjnych.
- 13) udostępniania spółdzielni niezwłocznie lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępniania spółdzielni lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w tym kontroli, legalizacji urządzeń i przyrządów pomiarowych,
- 15) udostępniania spółdzielni lokalu w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 16) uzyskanie zgody od Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali,

wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów budowy nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

- 17) w przypadku gdy lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,

W przypadku nieudostępnienia lokalu do przeprowadzenia przez służby spółdzielni remontów bądź modernizacji części wspólnych nieruchomości osoba korzystająca z lokalu ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody.

- 18) w przypadku gdy remont bądź przebudowa lokalu lub budynku tego wymaga, na żądanie i koszt spółdzielni przeniesienia się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego,

- 19) zgłaszania w terminie 7 dni szkód powstałych w jego lokalu w wyniku działań osób trzecich bądź w wyniku awarii urządzeń technicznych.

2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 10.

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza

- 3) Zarząd
 - 4) Rady Osiedli
 - 5) Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości
2. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być tworzone w ramach poszczególnych osiedli lokalne jednostki samorządowe, posiadające kompetencje wnioskodawcze i opiniodawcze. Szczegółowe zasady wyłaniania, funkcjonowania i obradowania tych jednostek określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
 3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt.2,4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
 4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków organów do którego odbywa się wybory, przeprowadza się II turę wyborów tylko spośród tych kandydatów.
Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
 5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
 6. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do tych organów jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej lub Radzie Osiedla Spółdzielni.
 7. W przypadku utraty mandatu w organach samorządowych Spółdzielni, tj. Rady Nadzorczej, Rady Osiedla przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny na liście członek, który otrzymał w wyborach kolejno największą liczbę głosów.
W przypadku nie wyrażenia zgody na objęcie mandatu, mandat obejmuje następny na liście członek, wg. liczby uzyskanych głosów. W razie równej liczby uzyskanych głosów, o tym, kto obejmuje mandat zadecyduje losowanie. Objęcie mandatu następuje do końca trwania kadencji organu samorządowego.

8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w § 10 ust.1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
 9. Członkom organów tj. Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przysługuje za udział w posiedzeniach organu wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości:
 - 1) 50% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej
 - 2) 45% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla członków Prezydium Rady Nadzorczej
 - 3) 40% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla członków Rady Nadzorczej
 - 4) 40% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla Przewodniczącego Rady Osiedla
 - 5) 30% minimalnego wynagrodzenia określonego w przepisach odrębnych – dla członków Rady Osiedla
- W miesiącach w których posiedzenia:
- 1) nieodbywają się lub
 - 2) członek w nich nie uczestniczy
- wynagrodzenie nie przysługuje.

Rozdział 2. Walne Zgromadzenie

§ 11.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego

pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.

4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Członek ma prawo korzystania z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 12.

Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustala zasady zaliczania członków zamieszkujących w danej nieruchomości do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 13.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od Uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
10. uchwalanie Statutu oraz dokonywanie w nim zmian,
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. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, decydowanie o wyodrębnieniu organizacyjnym i gospodarczym osiedli,
15. uchylanie uchwał Rady Nadzorczej sprzecznych ze statutem, prawem spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,
16. podejmowanie uchwał w sprawie zasad tworzenia i wyodrębnienia lokalnych jednostek samorządowych w ramach danego osiedla,
17. rozpatrywanie skarg na działalność Rady Nadzorczej.
18. wybieranie członków Rady Nadzorczej

§ 14.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni:
 - 1) z własnej inicjatywy – przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego
 - 2) na żądanie Rady Nadzorczej
 - 3) na żądanie przynajmniej 1/10 członków
2. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
3. W przypadkach wskazanych w ust.1 pkt. 2,3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim czasie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je: Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny bądź Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 15.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części, poprzez wysłanie listów poleconych bądź dostarczenie informacji za potwierdzeniem odbioru.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
 - 1) czas, miejsce, porządek obrad,
 - 2) informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które mają być przedmiotem obrad,

- 3) informację o prawie członka do zapoznawania się z tymi dokumentami
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie w terminie co najmniej 16 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.

§ 16.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 15. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołanie członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw gdy ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego /zgromadzenia nie przyszedł żaden uprawniony członek lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
3. Uchwały w sprawach: przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu i innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwała w sprawie zmian statutu zapada większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwały dotyczące łączenia, połączenia z inną spółdzielnią i odwołania członka Zarządu, któremu Zebranie nie udzieliło absolutorium podejmowane są większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowania w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium i wyboru członków Rady Nadzorczej.
7. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.

8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - 1) Zarząd
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) członkowie Spółdzielni
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
11. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
12. Poprawki do projektów uchwał członek ma prawo zgłaszać nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
13. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków Spółdzielni.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

§ 17.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd 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. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 18.

1. Walne Zgromadzenia w tym również każdą z części Walnego Zgromadzenia otwiera członek zarządu Spółdzielni.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - przewodniczący obrad
 - z-ca przewodniczącego
 - sekretarzi przyjmuje szczegółowy porządek obrad.

Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Obecni na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni wybierają ze swego grona:
 - 1) 3-osobową komisję mandatowo-skrutacyjną
 - 2) 3-osobową komisję uchwał i wniosków

- 3) inne komisje w zależności od potrzeb
4. Powołane komisje sporządzają protokoły ze swojej działalności, które są przedkładane do podpisu przewodniczącemu i sekretarzowi.
5. Po przedstawieniu spraw ujętych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu członkom w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 19.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą Prezydium Walnego Zgromadzenia wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza. Prezydium to posiada kompetencje komisji mandatowo-skrutacyjnej, która dokonuje zbiorczego zliczenia oddanych głosów nad poszczególnymi uchwałami i ustala wyniki głosowania. Na okoliczność tę komisja sporządza stosowny protokół.
Przewodniczący i sekretarz komisji podpisują podjęte na Walnym Zgromadzeniu uchwały.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat po czym przekazuje go do archiwum Spółdzielni.
5. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podawane są do wiadomości członków poprzez, umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni, chyba że uchwała dotyczy członka osobiście.

Rozdział 3. Rada Nadzorcza

§ 20.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 21.

1. Rada Nadzorcza liczy od 9 do 16 członków

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz te, które sprawowały funkcję członka Rady Nadzorczej przez kolejne dwie kadencje.
5. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni dzieli się na osiem okręgów wyborczych, które tworzą mieszkańcy – członkowie poszczególnych osiedli:
 - 1) Okręg wyborczy nr 1 – osiedle Śródmieście
 - 2) Okręg wyborczy nr 2 – osiedle Hutnik
 - 3) Okręg wyborczy nr 3 – osiedle Chrobry
 - 4) Okręg wyborczy nr 4 – osiedle Kopernik A
 - 5) Okręg wyborczy nr 5 – osiedle Kopernik B
 - 6) Okręg wyborczy nr 6 – osiedle Kopernik C
 - 7) Okręg wyborczy nr 7 – osiedle Piastów Śląskich A
 - 8) Okręg wyborczy nr 8 – osiedle Piastów Śląskich B
6. Na każdy okręg wyborczy przypadają 2 mandaty w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
7. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni – kandydatów zgłoszonych na Zebraniach Wyodrębnionych Nieruchomości i umieszczonych w kolejności alfabetycznej na kartach wyborczych każdego okręgu przez komisję mandatowo-skrutacyjną każdej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia głosują na wszystkie listy kandydatów z poszczególnych okręgów wyborczych.
8. W skład Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia uzyskały z danego okręgu wyborczego największą liczbę głosów.
Do procedury wyborów Rady Nadzorczej mają zastosowanie postanowienia § 19 ust.2 Statutu.
9. Kandydat na członka Rady Nadzorczej winien wyrazić zgodę na kandydowanie oraz składa jednoznaczne oświadczenie dotyczące spełniania warunków określonych w art. 56 i 57 ustawy.
10. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się w pierwszym dniu po odbyciu

Walnym Zgromadzeniu, na którym ustępująca Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności. Z dniem tym kończy się jednocześnie kadencja ustępującej Rady Nadzorczej

11. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

12. Zarząd zobowiązany jest zwołać pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji w terminie 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 22.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Nadodrze”

§ 23.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków oraz przyznawanie premii dla członków Zarządu,
 - d) ocena kwartalnej analizy ekonomicznej wyników działalności Spółdzielni,
 - e) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
- 3) uchwalanie opłat za eksploatację lokali
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i innych organów Spółdzielni,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 12) uchwalenie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13) podejmowania uchwał w sprawie ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu poza przypadkami określonymi w § 60 Statutu,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 15) ustalanie zasad zaliczania członków zamieszkujących w danej nieruchomości do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 17) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli, Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości,
- 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu, decyzji i Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 19) uchylanie lub zawieszanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej - uchylenie lub zawieszenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
- 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie (§ 14),
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub

- wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni oraz w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 22) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali oraz innych regulaminów,
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 24) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 25) podejmowanie uchwał w sprawie funduszy innych niż wymienione w § 145
 - 26) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do zaciągnięcia zobowiązań w imieniu Spółdzielni oraz określanie w drodze uchwały kwoty do jakiej Zarząd może zaciągnąć zobowiązania pieniężne bez uprzedniej zgody Rady Nadzorczej,
 - 27) podejmowanie uchwał upoważniających Zarząd do podjęcia odpowiednich decyzji w przypadkach zaniechania działań przez Rady Osiedla mogących spowodować ujemne skutki finansowe dla Spółdzielni,
 - 28) typowanie, powoływanie i odwoływanie przedstawicieli Spółdzielni do organów spółek prawa handlowego, w których Spółdzielnia posiada udziały,
 - 29) podejmowanie uchwał dotyczących wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
 - 30) inicjowanie działań i wspieranie Zarządu w kierowaniu Spółdzielnią.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 24.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w kwartale.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków

Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Protokoły z posiedzeń oraz uchwały podpisuje Przewodniczący posiedzenia i Sekretarz, a w razie jego nieobecności jeden z członków Prezydium Rady Nadzorczej obecny na posiedzeniu.

§ 25.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz mogą uczestniczyć inni zaproszeni goście.

§ 26.

1. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi Przewodniczący, Z-ca przewodniczącego i Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji stałych wybrani w trybie określonym w Regulaminie Rady Nadzorczej.
2. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 27.

Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 28.

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

Rozdział 4. Zarząd

§ 29.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza.
3. W przypadku gdy członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne, członków Zarządu wybiera się również spośród kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu podając na piśmie przyczynę odwołania wraz z uzasadnieniem. Odwołanie członków Zarządu, wymaga większości 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej. Uchwała w sprawie odwołania jest podejmowana

w głosowaniu tajnym.

5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień statutu wybiera członków Zarządu. Walne Zgromadzenie jest obowiązane pisemnie uzasadnić swoją decyzję.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy i ustala wynagrodzenie we wszystkich składnikach.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 30.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i oddania w najem lokali mieszkalnych oraz wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów innej działalności,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie, Walnego Zgromadzenia oraz proponowanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) odwoływanie się od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia
 - 11) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych ze Statutem, Prawem

Spółdzielczym lub innymi przepisami prawa,

- 12) typowanie kandydatów do organów spółek prawa handlowego w których Spółdzielnia posiada udziały,
 - 13) podejmowanie decyzji w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności,
 - 14) podejmowanie decyzji w sprawach zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przeniesienia własności lokali użytkowych i garaży, wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów,
 - 15) podejmowanie decyzji w sprawie skreślenia z rejestru członków Spółdzielni z przyczyn określonych w § 142 Statutu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 31.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 32.

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

§ 33.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa

do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 34.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członek organów spółdzielni oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
4. Członek organów spółdzielni lub likwidator ponoszą odpowiedzialność karną w trybie i na zasadach szczegółowo określonych w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 35.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Członek Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji określony w ust.1 zostaje przez Radę zawieszony w pełnieniu czynności, a członek Zarządu zostaje odwołany.
4. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej przedkłada się do wiadomości Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru zawieszzonego członka i które na posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź też o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

5. Posiedzenie organu rozstrzygającego winno się odbyć najpóźniej w terminie do 3-ch miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu.

§ 36.

1. Zajmowanie się interesami konkurencyjnymi oznacza prowadzenie interesów, które są przedmiotem działalności gospodarczej Spółdzielni (interesów takiego samego rodzaju). W przypadkach sporu interpretacyjnego należy uznać za wiążącą interpretację przedstawioną przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, do którego Spółdzielnia należy.
2. Działalnością konkurencyjną jest prowadzenie przez członka Rady lub Zarządu działalności gospodarczej we własnym imieniu i na własny rachunek, o ile działalność ta jest identyczna lub podobna do przedmiotu działalności gospodarczej Spółdzielni. Naruszeniem tego zakazu będzie również świadczenie pracy przez członka Rady lub Zarządu na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilno-prawnej na rzecz podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. Zakaz przewidziany w § 35 Statutu obejmuje również inne osoby pełniące kierownicze funkcje w Spółdzielni, mianowicie kierownika bieżącej działalności gospodarczej i jego zastępcę oraz głównego księgowego.

§ 37.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:

1. osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, w tym kierownicy wyodrębnionych zakładów w ramach prowadzonej działalności gospodarczej;
2. pełnomocnicy Zarządu;
3. osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. pracownicy Spółdzielni

Rozdział 6. Rady Osiedli

§ 38.

1. Rada Osiedla składa się z członków wybranych przez Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości spośród członków spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości zgodnie

z zasadą, że każda nieruchomość wybiera jednego członka Rady Osiedla.

2. Kadencja Rady Osiedla trwa 4 lata i rozpoczyna się w pierwszym dniu po odbytych Zebraniach Wyodrębnionych Nieruchomości danego Osiedla, na których ustępująca Rada Osiedla składa sprawozdanie ze swej działalności. Z tym dniem kończy się jednocześnie kadencja ustępującej Rady.
3. Uchwałę w sprawie wyboru lub odwołania członka Rady Osiedla podejmuje się w głosowaniu tajnym.

§ 39.

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) rezygnacji z mandatu w formie pisemnej;
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) zamiany mieszkania na mieszkanie położone na innym osiedlu;
 - 4) odwołania w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów obecnych w chwili głosowania przez organ, który dokonał wyboru z zachowaniem § 41 ust.4.

§ 40.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczącej nieruchomości do wspólnego korzystania,
 - 2) uchwalanie wysokości opłat za lokale użytkowe wolnostojące o statusie własnościowego prawa do lokalu w ramach swojego osiedla,
 - 3) opiniowanie struktury organizacyjnej osiedla w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
 - 5) współdziałanie z Radą Nadzorczą i kontrola w zakresie działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni na terenie osiedla,
 - 6) opiniowanie wniosków w sprawie dzierżawy terenu pod lokale użytkowe
 - 7) inicjowanie prac społecznych wśród mieszkańców osiedla w celu podniesienia estetyki i poprawy warunków życia mieszkańców w osiedlu,

- 8) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia będącego wspólną własnością członków Spółdzielni,
 - 9) zgłaszanie wniosków i opinii do obowiązujących w Spółdzielni regulaminów,
 - 10) rozpatrywanie oraz podejmowanie uchwał w innych sprawach związanych z działalnością osiedla.
2. Jeżeli Rada Osiedla nie została powołana na osiedlu, złożyła rezygnację, nie funkcjonuje, względnie nie wypełnia swoich obowiązków wymienionych w § 40 ust. 1 decyzją Rady Nadzorczej Zarząd przejmuje obowiązki Rady Osiedla.
- W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest zwołać w terminie 6-ciu tygodni Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości, które dokonają wyboru nowej Rady Osiedla.
3. Rada Osiedla może dobrowolnie przekazać część posiadanych przez siebie uprawnień na rzecz Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 7. Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości.

§ 41.

1. Tworzy się Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości w ilości odpowiadającej podziałowi osiedla na poszczególne nieruchomości, dokonane w oparciu o uchwały Zarządu Spółdzielni.
Rada Nadzorcza w drodze uchwały określa liczbę tych organów na poszczególnych osiedlach.
2. Do uprawnień Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie członka Rady Osiedla
 - 2) zgłaszanie kandydata do Rady Nadzorczej
 - 3) opiniowanie planów rzeczowo-finansowych
 - 4) uchwalanie wysokości odpisów na fundusz remontowy i opiniowanie wysokości opłaty za eksploatację lokali
 - 5) opiniowanie zmiany sposobu wykorzystania części wspólnej nieruchomości.
3. W obradach Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości mogą brać udział wszyscy mieszkańcy

wyodrębnionej nieruchomości bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu z prawem głosu:

- przysługującym tylko członkom spółdzielni w sprawach dot. spółdzielni jako korporacji wg zasady, iż każdemu członkowi przysługuje jeden głos,
- przysługującym członkowi spółdzielni i właścicielom nie będącym członkami spółdzielni w sprawach dotyczących gospodarki nieruchomością wg zasady, iż na każdy lokal przypada jeden głos.

Dopuszcza się opiniowanie spraw dotyczących gospodarki nieruchomością w formie pisemnego zbierania stanowiska mieszkańców.

4. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości wybiera spośród członków spółdzielni zamieszkałych w danej nieruchomości jednego członka Rady Osiedla.

Warunkiem ważności uchwały o odwołaniu członka Rady Osiedla jest jej podjęcie w obecności co najmniej 20% ogólnej liczby członków zamieszkałych w wyodrębnionej nieruchomości.

5. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości spośród zgłoszonych przez uczestników zebrania członków wyłania w głosowaniu jawnym jednego kandydata do Rady Nadzorczej.

6. Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości zwołuje Zarząd Spółdzielni na 30 dni przed upływem kadencji Rady Osiedla, bądź w przypadku zmian osobowych w składzie Rady Osiedla bądź Rady Nadzorczej.

7. Zwoływanie, obradowanie i organizacja Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości dokonuje się w oparciu o Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 42.

Od uchwał organów spółdzielni w sprawach między członkiem a spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia

zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia na trzy tygodnie przed tym terminem.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków na piśmie w terminie 14 dni od daty powzięcia uchwały i doręcza odpis uchwały wraz z uzasadnieniem na adres wskazany w odwołaniu. Zawiadomienie winno zawierać informację o sposobie i trybie zaskarżenia uchwały do sądu.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym 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.
8. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać

dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

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

DZIAŁ V. WPISOWE, UDZIAŁY.

§ 43.

1. Wpisowe dla osób fizycznych wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym roku, a udział 1000zł.
Wpisowe i udział dla osób prawnych wynosi odpowiednio 5-krotność kwot ustalonych dla osób fizycznych. Przedmiotowe wpisowe i udziały dotyczą członków przyjętych po zarejestrowaniu zmian w statucie.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż - co najmniej dwa udziały.
3. Osoba ubiegająca się o członkostwo po byłym członku jest zobowiązana do wniesienia lub uzupełnienia udziału członkowskiego do wysokości obowiązującej w dniu złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Roszczenia o wypłatę udziałów i zwrot wkładów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

DZIAŁ VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 44.

1. Wartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ustala się wg unormowań prawnych

obowiązujących na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

W przypadku, gdy wartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zostanie ustalona na podstawie operatu szacunkowego, koszty wyceny ponosi użytkownik lokalu lub osoba uprawniona.

2. Dopuszcza się ustalenie wartości prawa własności lokalu do lokalu w drodze negocjacji pomiędzy członkiem a spółdzielnią w celu zawarcia umowy przeniesienia jego własności lokalu.

Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 45.

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 46.

Rozliczenie kosztów budowy mieszkań i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 59 dokonuje się w dwóch etapach:

1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia budowy, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
2. ostatecznie – po zakończeniu budowy i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.

§ 47.

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa określone w § 59, 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.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania..
3. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład

spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 48.

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 49.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowana 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 o budowę danego lokalu.

§ 50.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie określonym w § 67 Statutu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie zwaloryzowanej na dzień wygaśnięcia prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek podjęcia uchwały w sprawie wykreślenia lub wykluczenia z członkostwa oraz wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ponownie przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład

mieszkaniowy w wysokości zwaloryzowanej na dzień wygaśnięcia prawa oraz zobowiązuje się do spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3. Postanowienia ust.2 dotyczą osoby, która w związku z § 5 ust.9 statutu ubiega się o ponowne przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu w terminie 2 lat od daty uprawomocnienia się uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu z członkostwa oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Osoba, która w związku z § 5 ust.11 statutu ubiega się o ponowne przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu po upływie 2 lat od daty uprawomocnienia się uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu z członkostwa oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Wkład mieszkaniowy członek spółdzielni obowiązany jest wnieść w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
W wyjątkowych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w formie ratalnej.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawionych osób, o których mowa w § 67 Statutu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 54 ust. 1-2 Statutu.

§ 51.

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

Rozdział 3. Wkłady budowlane.

§ 52.

Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 53.

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

Rozdział 4. Rozliczenia wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 54.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na dzień wygaśnięcia prawa lub wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, jak również:
 - a) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 131 ust.2 Statutu,
 - b) koszty określenia wartości rynkowej lokalu

- c) koszty związane z ogłoszeniem przetargu
- d) należne opłaty za okres eksploatacji i utrzymania lokalu, w związku z roszczeniem wynikającym z art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W przypadku, gdy należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przeprowadzonego przez spółdzielnię przetargu, użytkownik lokalu lub osoba uprawniona zostanie obciążona opłatami do dnia rozstrzygnięcia przetargowego.

- 3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
- 4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1-2 jest opróżnienie lokalu.

§ 55.

- 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
- 2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, jak również:
 - a) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 119 ust.2 i 3 Statutu,
 - b) koszty określenia wartości rynkowej lokalu
 - c) koszty związane z ogłoszeniem przetargu
 - d) należne opłaty za okres eksploatacji i utrzymania lokalu, w związku z roszczeniem wynikającym z art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W przypadku, gdy należna do zwrotu wartość rynkowa lokalu zostanie określona w wyniku przeprowadzonego przez spółdzielnię przetargu, użytkownik lokalu lub osoba uprawniona zostanie obciążona opłatami do dnia rozstrzygnięcia przetargowego.

- 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

Rozdział 5. Rozliczenie z tytułu udziałów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 56.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercy zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni, w tym kosztów ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lokalu:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 54 Statutu,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – zwrot udziału i wartości własnościowego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 55 Statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

§ 57.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziału – na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu) lub z wartości rynkowej,
- 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu – z wartości rynkowej,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 58.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercy zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej – powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w terminie 14 dni od daty zawarcia aktu notarialnego na ustanowienie odrębnej własności i umowy sprzedaży.Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu

mieszkaniowego przez spadkobierców.

- 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu –nie później niż w terminie 30 dni od daty wpływu na rachunek spółdzielni wartości lokalu ustalonej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Powyższe ma zastosowanie również w przypadku ubiegania się o wypłatę wkładu budowlanego przez spadkobierców.

- 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust 1 pkt 2-3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

DZIAŁ VII. PRAWA DO LOKALI

§ 59.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 60.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego można ustanawiać w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni, w szczególności:

- 1) do lokali w budynkach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 2) w razie realizacji roszczeń wynikających z art.15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 3) w razie ponownego ubiegania się o przyjęcie w poczet członków przez osobę, która zajmowała lokal mieszkalny na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu i utraciła członkostwo na skutek zadłużenia lub nie wypełniania obowiązków statutowych,
- 4) w przypadku zamiany lokali mieszkalnych, z których przynajmniej jeden zajmowany był na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 61.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a spółdzielnią umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, chociażby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części

wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka – osoby prawnej.

§ 62.

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. Ponadto umowa powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec kwartału, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 63.

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, określonym w § 4 ust. 4 Statutu, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadkach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielnia może uznać za uzasadnioną zwłokę w przekroczeniu przez osobę uprawnioną terminu jednego roku w złożeniu deklaracji członkowskiej i pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu, która wiązała dotychczas osobę której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 64.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 65.

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1) jest w zwłoce za 6 miesięcy z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 119 statutu
- 2) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając się do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które przysługuje małżonkom wobec jednego albo obojga małżonków
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

§ 66.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.1, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 67.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, podjęcia uchwały, o której mowa w §65 lub niedokonania czynności, o których mowa § 66 ust.1-2, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim o których mowa w § 4 ust. 4 Statutu.

2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W przypadkach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni może uznać za uzasadnioną zwłokę w przekroczeniu przez osobę uprawnioną terminu jednego roku w złożeniu deklaracji członkowskiej i pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.1, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art.11 ust.2¹ i 2² ustawy.
5. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania lokalu w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni przetarg na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ogłasza po upływie rocznego terminu od daty wygaśnięcia prawa, na zasadach określonych w §§ 92,94 statutu.
6. Spółdzielnia może ogłosić przetarg, przed upływem terminu określonego w ust. 6, jeżeli członek występujący ze Spółdzielni lub osoba uprawniona do zdania lokalu po byłym członku złoży oświadczenie o braku osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 68.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia,

w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.

Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust.1-2 roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim. W tym przypadku zastosowanie mają postanowienia § 67 ust.2.

§ 69.

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

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 70.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 71.

Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 72.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne, jeżeli zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu, określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 73.

1. Dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego może być założona księga wieczysta.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 74.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni:

1. W terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd

w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy pełnomocnika.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych tj. powyżej 6 m-cy zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 119 ust.2,3, 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 Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży własnościowego prawa lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W takim przypadku osobie tej nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 75.

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; Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 55 ust.2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 76.

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

§ 77.

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

§ 78.

Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 79.

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

§ 80.

Postanowienia §§ 70-79 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

Rozdział 3. Odrębna własność lokalu.

§ 81.

Odrębna własność lokalu powstaje w drodze:

1. zawarcia umowy o budowę lokalu w ramach nowej inwestycji,
2. zawarcia umowy przeniesienia przez spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego prawa własności lokalu mieszkalnego,
3. zawarcia umowy przeniesienia przez spółdzielnię na rzecz członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego prawa własności lokalu mieszkalnego,
4. wygrania przetargu na ustalenie wartości rynkowej lokalu. Wygrywający przetarg, o którym mowa uzyskuje pierwszeństwo zawarcia umowy przeniesienia na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego.

§ 82.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 83.

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wartości kosztów budowy lokalu,
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokali oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5. termin zawarcia umowy przeniesienia własności po zakończeniu realizacji inwestycji,
6. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 84.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 83 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przez przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 95 ust.2 stosuje się odpowiednio.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 85.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego

następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 83, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec kwartału, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 86.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 87.

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

§ 88.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku 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. z zastrzeżeniem art.4 ust.3 ustawy

§ 89.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku

zgłoszenia się kilku uprawnionych do uzyskania członkostwa, o tym, kto powinien być przyjęty w poczet członków 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 niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiorcy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 90.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art.42 ustawy-Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 91.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale, tj. powyżej 6 m-cy z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozdział 4. Ustalanie kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 92.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów i uwzględnieniu daty oczekiwania na przydział mieszkania.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania lokalu w budynkach nowobudowanych:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 2) prawa odrębnej własności.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członkowi przysługuje prawo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, o ile w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 Spółdzielnia zawiadamia członków na zasadach określonych w § 95.
6. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, o których mowa w ust. 1, pierwszeństwo zawarcia umowy przysługuje członkowi z najdłuższym okresem oczekiwania na przydział mieszkania.
7. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 93.

Szczegółowe warunki dysponowania przez Spółdzielnię odzyskanymi lokalami, zasady wyboru ofert oraz organizowania i przeprowadzania przetargów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 94.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 67 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. W wypadku braku chętnych członków, o których mowa w § 92 ust. 1 Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

4. W wypadku odzyskania lokalu wynajmowanego Spółdzielnia może ponownie zadysponować lokalem na warunkach najmu.

§ 95.

1. Zawiadomienie członków o możliwości złożenia oferty zawarcia umów, o których mowa w § 94 następuje poprzez podanie informacji do publicznej wiadomości w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń w siedzibie spółdzielni.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członków, pierwszeństwo zawarcia umów ma członek z najdłuższym stażem oczekiwania na przydział mieszkania.
3. W przypadku braku chętnych członków do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza ustny przetarg nieograniczony lub przetarg w drodze wyboru oferty pisemnej na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
4. Zawiadomienie o przetargu następuje na zasadach określonych w ust. 1

Rozdział 5. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 96.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale w budynkach nie stanowiących własności spółdzielni, w szczególności:
 - 1) członkom, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
 - 2) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z członkiem, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu z osobą zajmującą lokal mieszkalny będący w administracji innego dysponenta lub posiadającą prawo własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
2. Zamiana mieszkania między członkiem spółdzielni a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.

Rozdział 6. Najem lokali mieszkalnych.

§ 97.

1. Spółdzielnia może przekazać lokal mieszkalny w najem osobie fizycznej lub prawnej.
2. Nawiązanie stosunku najmu nie jest uzależnione od przyjęcia osoby fizycznej lub prawnej w poczet członków spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny może być oddany w najem:
 - 1) osobie, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego mieszkania i jest przesiedlana dobrowolnie lub przymusowo do lokalu o mniejszym metrażu,
 - 2) osobie zalegającej z opłatami za mieszkanie i wyrażającej zgodę na dobrowolne przesiedlenie na mieszkanie mniejsze, po uprzednim złożeniu rezygnacji z członkostwa i rozliczeniu się ze spółdzielnią,
 - 3) osobie zajmującej lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, która wywiązała się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a nie spełnia warunków do przyjęcia w poczet członków, a powierzchnia zajmowanego lokalu i stan osobowy rodziny uniemożliwia przesiedlenie do mieszkania mniejszego,
 - 4) osobie, która ubiega się o dokonanie wzajemnej zamiany mieszkania z najemcą lokalu spółdzielczego,
 - 5) osobie fizycznej lub prawnej na zasadach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym,
 - 6) osobie fizycznej lub prawnej po wyczerpaniu wszystkich możliwości zagospodarowania lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
4. W przypadku zawarcia umowy najmu najemca wnosi kaucję na warunkach i w wysokości określonej w umowie najmu.
5. Warunki najmu lokali mieszkalnych zostaną określone w umowach najmu.

§ 98.

Szczegółowe zasady i tryb dokonywania przesiedleń oraz rozliczeń z tym związanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 7. Używanie lokali.

§ 99.

1. Uzyskany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. 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.

§ 100.

1. W stosunku do osób fizycznych i prawnych, które bez zgody Spółdzielni zmieniają sposób użytkowania lub dokonają zmian w układzie funkcjonalnym zajmowanego lokalu, stosowane będą kary pieniężne, których wysokość określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
2. Rada Nadzorcza może- na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej- ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 101.

Zasady używania lokali w budynkach spółdzielni, zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział. 1 Postanowienia ogólne.

§ 102.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 103.

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

§ 104.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Osoba, na rzecz której ma nastąpić ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności zobowiązana jest do pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy notarialnej. W szczególności koszty te dotyczą: odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wypisu i wyrys z rejestru gruntów, wypisu z ewidencji budynków. Wysokość opłaty określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

§ 105.

1. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego.
2. W przypadku ubiegania się o przeniesienie własności lokalu, termin o którym mowa w ust.1, nie może być krótszy niż 14 dni od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 106.

1. Jeśli do zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wysokość kosztów, o których mowa w ust.2 określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

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

§ 107.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po uregulowaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu zobowiązań finansowych określonych przepisami z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj.:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat (art.4 ust. 1; uosm)
2. Umowa przeniesienia własności lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

§ 108.

Wpłaty, o których mowa w § 107, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni w terminie podanym przez Zarząd, lecz nie krótszym niż 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 109.

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 110.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 107 ust. 1 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 111.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 107 jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art.15 ust.6 uosm, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Członkowi spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu.

§ 112.

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną

własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu.

§ 113.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 114.

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

§ 115.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem 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 nieruchomość, powstałą w wyniku zawarcia umowy.

§ 116.

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

§ 117.

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

§ 118.

Dla istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. 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 brania 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 wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu 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 udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

DZIAŁ IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 119.

1. Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw obowiązujących w tym zakresie.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 2 albo ust. 4
6. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
7. Członkowie zajmujący lokale spółdzielcze są zobowiązani do spłaty kredytów zaciągniętych na budowę ich lokali.
8. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnie, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
9. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, a także pokrywania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania nieczystości ciekłych.
10. Wysokość opłat, o których mowa:

- 1) w ust. 2, 3, 4, 6, jest ustalana na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą
 - 2) w ust. 7 jest ustalana na podstawie przepisów dotyczących zasad i warunków spłaty kredytów mieszkaniowych
11. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 2, 3, 4 i 6 obejmują w szczególności:
- 1) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości (nie dotyczy wyodrębnionych właścicieli)
 - 2) koszty administrowania i zarządzania nieruchomością
 - 3) odpisy na fundusz remontowy i koszty konserwacji
 - 4) koszty dźwigów, domofonów, węzłów cieplnych
 - 5) ubezpieczenia nieruchomości, podatki i inne opłaty publiczno-prawne
 - 6) wywozu nieczystości stałych i utrzymania porządku
 - 7) funkcjonowanie infrastruktury towarzyszącej
 - 8) inne koszty eksploatacji i utrzymania
12. Koszty eksploatacji i utrzymania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego w nieruchomości.
13. Za powierzchnię użytkową mieszkania przyjmuje się powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) na wszystkich kondygnacjach. Składa się ona z powierzchni podstawowej i pomocniczej. Powierzchnia użytkowa mieszkania określana jest na podstawie Polskiej Normy PN-70/B-02365.
14. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości do wspólnego korzystania rozlicza się w obrębie danego osiedla.
15. Koszty eksploatacji i utrzymania w nieruchomości wielobudynkowej urządzeń służących tylko dla użytkowników jednego budynku (wydzielonej części budynku) rozlicza się na użytkowników tego budynku (wydzielonej części budynku).
16. Koszty dostawy do budynku energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia nieczystości ciekłych rozliczane są na podstawie odpowiednich regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

17. Dopuszcza się inną możliwość rozliczania kosztów w stosunku do zasad określonych w ust. 12 dla kosztów związanych z eksploatacją wind, domofonów i wywozu nieczystości. W takich przypadkach zasady rozliczeń określają odpowiednie regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
18. Przez opłaty niezależne od Spółdzielni rozumie się opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, wywozu nieczystości stałych a także podatki i opłaty publiczno-prawne.
19. Rada Nadzorczą na wniosek Rady Osiedla w drodze uchwały ustala właścicielom lokali mieszkalnych zwiększenie opłat z tyt. użytkowania, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
20. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni będącego siedzibą jednostek organizacyjnych Spółdzielni funkcjonującego na rzecz poszczególnych osiedli, rozlicza się w ramach danego osiedla. Natomiast mienie funkcjonujące na rzecz całej Spółdzielni rozlicza się w ramach Spółdzielni.

§ 120.

1. Koszty niebędące kosztami eksploatacji i utrzymania wynikające z realizacji potrzeb określonej grupy członków obciążają bezpośrednio tych członków.
2. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 uosm solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 12, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu
4. Osoby, które swoje prawa wywodzą od członka zobowiązane są do zawiadomienia Spółdzielni o zgonie członka w terminie do 30 dni o od daty zgonu.
5. Od następnego miesiąca przypadającego po upływie terminu o którym mowa w ust.13 Spółdzielnia nalicza opłatę za mieszkanie bez uwzględnienia pożytków z mienia spółdzielni.

6. Najemcy lokali są zobowiązani wносить na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone wg zasad kreślonych w umowach najmu.
7. Najemcy lokali są zobowiązani także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania i dostawy wody oraz odprowadzania nieczystości ciekłych.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 121.

Obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 122.

1. Opłaty, o których mowa w § 119 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca, natomiast opłaty za wodę i inne świadczone usługi w terminach określonych w dokumentach rozliczeniowych.

Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek spółdzielni.

2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem oddania członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu administracji osiedla.

W przypadku wygrania przetargu, o którym w § 94, obowiązek wnoszenia opłat powstaje po 14 dniach od dnia rozstrzygnięcia wyniku przetargu.

W przypadku przekazania lokalu nie odnowionego obowiązek uiszczenia opłaty za mieszkanie ustaje z dniem zakończenia remontu, jednak nie dłużej niż z upływem 30 dni od przekazania lokalu.

3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 119 spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą może podjąć decyzję o częściowych lub całkowitym umorzeniu odsetek
4. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których

mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

6. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości
7. Opłaty, o których mowa w § 119 w ust. 2,3,4,5,6 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
8. Rada Nadzorcza w drodze uchwały określa zasady pobierania opłat za dodatkowe czynności wykonywane przez służby spółdzielni na rzecz użytkownika lokalu, a nie związane z bieżącą działalnością spółdzielni.

DZIAŁ X. LOKALE UŻYTKOWE

§ 123.

W spółdzielni występują następujące tytuły prawne do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych:

1. własnościowe prawo do lokalu,
2. najem lokalu,
3. prawo odrębnej własności lokalu.

§ 124.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 125.

Członek spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może swobodnie rozporządzać tym prawem na rzecz dowolnie wybranej osoby.

§ 126.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio

przepisy prawa spółdzielczego i postanowień Statutu dotyczących własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 127.

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

§ 128.

Prawo odrębnej własności lokalu użytkowego można ustanowić:

1. w drodze umowy,
2. w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości,
3. w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

§ 129.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia na zbycie nieruchomości.

§ 130.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 131.

1. Członek spółdzielni może zbyć ekspektatywę odrębnej własności lokalu użytkowego.
2. Umowa zbycia winna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę.

§ 132.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, lokal należy opróżnić w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 133.

W okresie zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, spółdzielnia przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Odszkodowanie powinno uwzględniać straty poniesione przez spółdzielnię powstałe na skutek niemożności zadysponowania lokalem.

§ 134.

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

§ 135.

1. Najem lokalu użytkowego ma charakter wolnorynkowy, jest kształtowany zasadą swobody umów i podlega tylko ograniczeniom wynikającym z Kodeksu cywilnego.
2. Najemcy lokali są zobowiązani wносить na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone wg zasad kreślonych w umowach najmu.
3. Umowa najmu określa również zasady wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania i dostawy wody oraz odprowadzenia nieczystości ciekłych.

§ 136.

Szczegółowe zasady użytkowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ XI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 137.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. skreślenia członka.
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w § 122 Statutu

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko poprzez wykluczenie lub wykreślenie lub podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 138.

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 jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 139.

1. Na wyraźny wniosek członka występującego ze Spółdzielni, umotywowany szczególnymi okolicznościami, Zarząd może przyjąć oświadczenie o wystąpieniu ze Spółdzielni ze skutkiem natychmiastowym.
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych stratach Spółdzielni w roku w do którym do niej przystąpił.

§ 140.

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić

z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni, działa wbrew jej interesom lub postępuje wbrew dobrym obyczajom,
- 2) uporczywie narusza postanowienia statutów, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności od wnoszenia opłat za mieszkanie,
- 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 141.

Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni w szczególności, gdy:

- 1) nie wpłacił w terminie wkładu, wpisowego lub udziału,
- 2) utracił wkład i prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 3) nie reguluje opłat z tytułu użytkowania lokalu,
- 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały zarządu spółdzielni, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
- 6) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
- 7) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 8) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
- 9) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka spółdzielni,
- 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art.24¹ uosm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie

złożył rezygnacji z członkostwa,

- 11) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art.26 uosm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 142.

1. Uchwały w sprawie wykluczenia, wykreślenia członka z rejestru lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa w trybie art.11 ust.1¹ i 1² uosm podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę w tej sprawie powinna wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu, wykluczeniu lub wygaśnięciu lokatorskiego prawa w trybie art.11 ust.1¹ i 1² uosm ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykreślenia, wykluczenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa w trybie art.11 ust.1¹ i 1² uosm określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem; przepisy § 17 statutu stosuje się odpowiednio.
4. Wykluczenie lub 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 Zebrania Przedstawicieli Członków,
 - 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 uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt.2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
 6. W wypadku 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 wewnątrzspółdzielczym.
 7. 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 wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 143.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

DZIAŁ XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 144.

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielną działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność finansowa spółdzielni określona jest w:
 - 1) ustawie z dnia 16.09.1982r. - prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
 - 2) ustawie z dnia 15.12.2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
 - 3) ustawie z dnia 29.09.1994r.- o rachunkowości z późniejszymi zmianami,
 - 4) ustawie z dnia 02 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej,
 - 5) ustawach podatkowych,
 - 6) ustawach o ubezpieczeniach społecznych,

- 7) statucie i regulaminach wewnętrznych.
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi (dotacje, darowizny).
 4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowę o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
 5. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.
 6. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów rzeczowo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
 7. Spółdzielnia rozlicza:
 - 1) różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania a przychodami z opłat w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi – bezwynikowo, co oznacza że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości w roku następnym
 - 2) dochody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - po opodatkowaniu, na cele związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi lub inne

cele statutowe (w tym zasilenie funduszu zasobowego)

- 3) różnicę między kosztami dostawy ciepła do lokali oraz kosztami wody, a opłatami z tych tytułów z poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu przyjętego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie odbywa się zgodnie z postanowieniami odrębnych ustaw.
8. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni,
 - 2) pokrycie kosztów zarządzania Spółdzielnią w części bezpośrednio nie sfinansowanej przez członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zasilenie funduszu zasobowego,
 - 5) zasilenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
 9. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni,
 - 2) pokrycie kosztów administrowania i zarządzania Spółdzielnią w części bezpośrednio nie sfinansowanej przez członków oraz na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zasilenie funduszu zasobowego.
 9. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi
 10. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1, 2, 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 2) ewidencję przychodów i kosztów funduszu remontowego
 11. Uzyskane dochody z majątku spółdzielni gromadzi się na poziomie:
 - 1) całej spółdzielni,
 - 2) poszczególnych osiedli
 - 3) wyodrębnionych nieruchomości
 13. Dochody gromadzone na poziomie Spółdzielni w szczególności obejmują:
 - 1) dochody z wynajmowania lokali użytkowych i garaży,
 - 2) dochody z dzierżaw terenów stanowiących mienie do wspólnego korzystania i

- służebności gruntowe,
- 3) dochody z wynajmowania mieszkań o czynszach komercyjnych,
 - 4) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych lub praw do tych lokali,
 - 5) jednorazowe opłaty za wykonywanie robót na terenach spółdzielni oraz za uzgodnienia projektowe,
 - 6) dochody z dzierżaw powierzchni budynków pod reklamy.
14. Dochody gromadzone na poziomie poszczególnych osiedli w szczególności obejmują:
- 1) opłaty za miejsca postojowe na mieniu wspólnym spółdzielni,
 - 2) jednorazowe opłaty za wynajem pomieszczeń administracji osiedlowych,
15. Dochody gromadzone na poziomie wyodrębnionych nieruchomości w szczególności obejmują:
- 1) dochody z dzierżaw terenów wchodzących w skład wyodrębnionej nieruchomości,
 - 2) dochody z dzierżaw elementów i części budynków na potrzeby innej działalności,
 - 3) dochody z wynajmowania wnek korytarzowych i innych pomieszczeń budynku niezaliczanych do lokali użytkowych,
 - 4) dochody z opłat za miejsca postojowe usytuowane na wyodrębnionej nieruchomości,
 - 5) inne dochody związane z udostępnieniem stałym lub okresowym elementów lub wyposażenia budynku lub terenu nieruchomości

Rozdział 1. Fundusze własne spółdzielni i ich przeznaczenie.

§ 145.

Na fundusze Spółdzielni składają się fundusze podstawowe i fundusze celowe.

1. Fundusze podstawowe.

- 1) Fundusz udziałowy - powstaje z wpłat udziałów członkowskich wg zasad ustalonych w statucie. Stanowi jedno z podstawowych źródeł finansowania działalności gospodarczej spółdzielni.
- 2) Fundusz zasobowy powstaje z wpłat wpisowego wnoszonego przez członków spółdzielni, z nadwyżki bilansowej osiągniętej z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w postaci zysku pozostającego po opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Stanowi on

własność ogólnie spółdzielczą, jest zasadniczym źródłem finansowania działalności gospodarczej spółdzielni.

3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych - tworzony jest:

- z wpłat gotówkowych,
- z równowartości pracy własnej oraz wniesionych materiałów budowlanych,
- ze spłaty kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe
- z innych tytułów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Środki tego funduszu przeznaczone są na finansowanie budowy lokali mieszkalnych.

2. Fundusze celowe.

1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

§ 146.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W spółdzielni w ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się:

- 1) centralny fundusz remontowy
- 2) fundusz remontowy wyodrębnionych nieruchomości
- 3) fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania

2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony jest:

- 1) z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) z dochodów Spółdzielni osiągniętych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- 3) z kredytów bankowych
- 4) z innych wpływów

3. Dopuszcza się możliwość udzielania pożyczek z Centralnego Funduszu Remontowego na fundusze wykazane w ust.1 pkt.2 i 3 wg odrębnie określonych przez Radę Nadzorczą zasad.

4. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie ustawy z dn. 04.03.1994r o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych, z późniejszymi zmianami. Przeznaczony jest na finansowanie działalności socjalnej organizowanej na rzecz pracowników i innych osób uprawnionych.

Fundusz tworzony jest:

- z corocznego odpisu podstawowego naliczanego w stosunku do planowanej przeciętnej liczby zatrudnionych, skorygowanej w końcu roku do faktycznej przeciętnej liczby zatrudnionych
- z opłat osób korzystających ze świadczeń
- z odsetek od środków funduszu
- z wpływów z oprocentowania pożyczek mieszkaniowych
- z innych wpływów określonych ustawą

Środki funduszu mogą być przeznaczone na:

- dofinansowanie do różnych form wypoczynku
- pomoc finansową i rzeczową
- dofinansowanie do imprez kulturalnych i usług turystycznych
- dofinansowanie do usług sportowo-rekreacyjnych
- udzielanie pomocy w formie pożyczek na remonty mieszkań i domów jednorodzinnych

5. Spółdzielnia może okresowo lub na stałe tworzyć inne fundusze celowe, o ile określają to odrębne przepisy.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych, określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 2. Rachunkowość Spółdzielni.

§ 147.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia rachunkowości zgodnie z unormowaniami wynikającymi z ustawy o rachunkowości i ustaw podatkowych.
2. Rachunkowość spółdzielni obejmuje:
 - 1) przyjęte zasady rachunkowości,
 - 2) wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe,
 - 3) instrukcje komputerowej ewidencji księgowej,
 - 4) zasady ewidencji i rozliczania kosztów działalności operacyjnej,
 - 5) zasady ewidencji i metody amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - 6) zasady ewidencji rzeczowych aktywów obrotowych,

- 7) okresowe ustalanie i sprawdzanie drogą inwentaryzacji rzeczywistego stanu aktywów i pasywów,
 - 8) zasady wyceny aktywów i pasywów,
 - 9) sporządzanie sprawozdań finansowych,
 - 10) gromadzenie, przechowywanie dowodów księgowych oraz innej dokumentacji,
3. Przyjęte zasady rachunkowości spółdzielni określa w Zakładowym Planie Kont, który zawiera również:
- 1) wykaz kont syntetycznych
 - 2) wykaz kont analitycznych
 - 3) opis zasad funkcjonowania kont
4. Rokiem obrotowym w spółdzielni jest rok kalendarzowy.

Rozdział 3. Sprawozdawczość finansowa.

§ 148.

1. Spółdzielnia sporządza na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej okresową sprawozdawczość finansową, określoną rozporządzeniem Prezesa GUS na wzorach i w terminach podanych w Dzienniku Urzędowym GUS.
2. Po zakończeniu okresu obrachunkowego spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, w terminie i zakresie zgodnym z ustawą o rachunkowości.
3. Sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania na wniosek Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza. Wyniki badania, zawarte w opinii i raporcie z badania, biegły rewident omawia na wspólnym posiedzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej. Następnie Zarząd przedkłada sprawozdanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe jest podstawą do otwarcia ksiąg rachunkowych na rok następny.
5. Spółdzielnia ogłasza sprawozdanie finansowe za dany rok w Monitorze Spółdzielczym, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

DZIAŁ XIII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 149.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walne Zgromadzenie, Rady Nadzorczej lub 1/5 liczby członków.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający lustrację Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
5. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację, Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Zarząd jest obowiązany na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

§ 150.

W sprawach nie unormowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustaw:

- prawo spółdzielcze,
- o spółdzielniach mieszkaniowych,
- o własności lokali,
- oraz obligatoryjne przepisy innych ustaw.

§ 151.

Nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje Minister właściwy do spraw budownictwa,

gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo spółdzielcze.

§ 152.

Podział, łączenie, likwidacja i upadłość spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo spółdzielcze oraz w innych obligatoryjnych przepisach prawa.

§ 153.

Uchwalone zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Z datą wpisania zmian do rejestru sądowego traci moc prawną tekst jednolity Statutu uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Uchwałą nr 44/2007 z dnia 29 listopada 2007r.

Tekst jednolity statutu został uchwalony przez Walne zgromadzenie Członków Spółdzielni Uchwałą Nr 5/2010 z dnia 31 maja 2010, 1,2, 7-11 czerwca 2010r.