



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 11 Listopada 10
tel. (0-85) 731-20-00, fax (0-85) 731-20-10
www.smbp.pl e-mail: sekretariat@smbp.pl
NIP 543-020-01-12, REGON 000483027, KRS 0000040845

*Załącznik do Uchwały Zarządu z dnia 21 czerwca 2018 r.
w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Statutu*

Statut

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

TEKST JEDNOLITY

uwzględniający zmiany w Statucie przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków
odbyte w częściach w dniach 7, 8, 11, 12 i 13 czerwca 2018 roku

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁ- DZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bielsk Podlaski, ul. 11 Listopada 10.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Bielsk Podlaski.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zwanej dalej „prawem spółdzielczym”, oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
 - 2) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
 - 3) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - 4) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41);
 - 5) Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.2);
 - 6) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3);
 - 7) Specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43.99.Z);
 - 8) Transport drogowy towarów (PKD 49.41.Z);
 - 9) Usługi sprzątania i usuwania śniegu oraz lodu (PKD 81.29.Z);
 - 10) Prowadzenie obiektów kulturalnych (PKD 90.04.Z).
2. Działalność wymieniona w ust. 1 jest prowadzona w celu określonym w § 3 ust. 2.

§ 5.

Przedmiot działalności, określony w § 4 Statutu, Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu:
 - a) ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d) sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność:
 - a) Spółdzielni,
 - b) członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) prowadzenie działalności:
 - a) społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) budowlanej i remontowej, zakładów produkcji pomocniczej i usług dla ludności,
- 4) świadczenie usług:
 - a) sprzętowych i transportowych,
 - b) oczyszczania ulic, placów, parkingów i innych terenów.

§ 6.

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

§ 7.

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 ust. 2 Statutu, w następującym zakresie:
 - 1) świadczenie usług budowlanych i remontowych,
 - 2) prowadzenie zakładów produkcji pomocniczej w zakresie wyrobów ślusarskich i stolarskich
 - 3) świadczenie usług sprzętowych i transportowych
 - 4) świadczenie usług oczyszczania ulic, placów, parkingów i innych terenów.
2. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do organizacji gospodarczych.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8.

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

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 32 pkt 5 i 6 ustawy;
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
6. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
8. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 10.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 11.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa wraz z określeniem podstawy prawnej, a także informacje o wystąpieniu zadłużenia wobec Spółdzielni i jego wysokości, jeżeli zaległość jest wyższa niż 200 zł, zaś okres pozostawania w zwłoce jest dłuższy niż dwa miesiące.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, imiona rodziców, datę i miejsce urodzenia, Nr PESEL, określenie stanu cywilnego (w przypadku osoby żonatej lub zamężnej także imię i nazwisko współmałżonka), w przypadku osoby prawnej - jej nazwę, siedzibę oraz adres.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolności do takich czynności deklarację składa jego ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Zarząd dokonuje tej czynności w formie uchwały.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członka powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków odwołania wnosi się do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o podjętej uchwale wraz z uzasadnieniem uchwały oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O uchwale Rady Nadzorczej w tej sprawie Rada zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2.2.a Ustanie członkostwa

§ 12a.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.
 3. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 12b.

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12c.

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.

§ 13.

skreślony

2.3. Wpisowe i udział

§ 14.

skreślony

2.4. Prawa członków

§ 15.

1. Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy oraz uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o:
 - a) czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - b) miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 6) prawo żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 12) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) udział w nadwyżce bilansowej,
 - 22) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 11 i 12, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd.
 5. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 11 i 12, lub zaznajomieniem się z nimi w siedzibie Spółdzielni, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać lub z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii lub udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki członków

§ 16.

1. Obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nim regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) *skreślony*
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę lokalu,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) *skreślony*
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 8) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą wysokości opłat,
 - 9) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie przeznaczenia lokalu, w szczególności o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
 - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu instalacji, wymiany, legalizacji, naprawy i kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonywania,
 - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 16) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
 - 17) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym osobom,
 - 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§ 17.

skreślony

§ 18.

skreślony

- skreślony § 19.
- skreślony § 20.
- skreślony § 21.
- skreślony § 22.
- skreślony § 23.
- skreślony § 24.

3. WNIOSKI CZŁONKÓW

- skreślony § 25.
- skreślony § 26.
1. Sprawy członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
 2. Jeżeli sprawa jest skomplikowana powinna być rozpatrzony najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego złożenia. W takim przypadku przed upływem miesiąca Zarząd winien poinformować członka o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy wraz z podaniem uzasadnienia.
 3. Członek Spółdzielni może złożyć skargę do Rady Nadzorczej na działalność lub beczynność Zarządu.
 4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć skargę członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jej wniesienia i udzielić członkowi pisemnej odpowiedzi w terminie 14 dni od dnia jej rozpatrzenia.

- skreślony § 27.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

- § 28.
1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
 2. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, z zastrzeżeniem, że uchwałę Walnego Zgromadzenia, we wszystkich sprawach, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

- § 29.
- Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 28 ust. 2 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

- § 29a.
1. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
 2. Udostępnienie dokumentów, o których mowa w ust. 1 następuje w terminie 7 dni od ich przyjęcia przez organy Spółdzielni.
 3. Udostępnianie dokumentów, o których mowa w ust. 1, powinno następować z zachowaniem wymogów w zakresie ochrony danych osobowych.

4.1. WALNE ZGROMADZENIE

- § 30.
1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500.

2. Rada Nadzorcza ustala w drodze uchwały zasady zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. *skreślony*

§ 31.

1. Członek może brać udział w określonej części Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
2. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z obrad części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.
5. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą być obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
8. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 32.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

§ 33.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło ono się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 34.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. W zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przez zawiadomienie na piśmie, o którym mowa w ust. 1, uznaje się wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń klatek schodowych w budynkach mieszkalnych oraz w siedzibie Spółdzielni z jednoczesnym wrzuceniem kopii zawiadomień do skrzynek pocztowych lokali mieszkalnych. Członkowie oczekujący, członkowie którzy zgłosili zmianę adresu zamieszkania oraz członkowie, którzy posiadają odrębną własność lokalu użytkowego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, są zawiadamiani listami poleconymi lub doręczonymi za pokwitowaniem odbioru.
5. Projekty uchwał oraz wszystkie materiały przygotowane na Walne Zgromadzenie są zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 35.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 36.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 34 Statutu lub § 35 ust. 5.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - 2) 3/4 głosów — dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 37.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady przez nią upoważniony, a następnie zarządza wybór Prezydium.
2. W przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 33 ust. 6 Statutu czynności, o których mowa w ust. 1, dokonuje przedstawiciel organizacji żądającej zwołania Walnego Zgromadzenia.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium co najmniej w składzie: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium. Zebrani mogą również dokonać wyboru

- większej ilości członków Prezydium, w tym co najmniej zastępcę przewodniczącego, jeżeli w ich ocenie jest to konieczne do zapewnienia sprawniejszego przebiegu obrad.
4. Po dokonaniu wyboru Prezydium Przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad. Każda część Walnego Zgromadzenia może odroczyć rozpatrywanie poszczególnych spraw do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
 5. Po rozpoczęciu obrad części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący lub upoważniona przez niego osoba odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.
 6. Na każdej części Walnego Zgromadzenia uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, chyba że statut stanowi inaczej.
 7. Udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym.
 8. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
 9. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbyciem przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
 10. Zakończenie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy dana część Walnego Zgromadzenia podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.
 11. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 37a.

1. Członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia wybierają ze swego grona:
 - 1) co najmniej dwuosobową komisję skrutacyjną, której zadaniem w szczególności jest sprawdzanie list obecności, dokonanie obliczenia wyników głosowania oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania;
 - 2) inne komisje w miarę potrzeb.
2. Każda Komisja ze swego grona wybiera przewodniczącego i sekretarza. Rozstrzygnięcia komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli na danej części Walnego Zgromadzenia z uwagi na brak dostatecznej liczby kandydatów nie zostanie wybrana komisja skrutacyjna jej zadania wypełnia Prezydium tej części.
4. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy jej członkowie.
5. Przewodniczący komisji składają części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
6. Wynik głosowania ogłasza przewodniczący Komisji Skrutacyjnej lub przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 37b.

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
2. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszanych spraw.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas. Niestosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
6. Wnioski oraz oświadczenia do protokołu na żądanie Przewodniczącego powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.

§ 37c.

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni zgłaszają na piśmie w terminie określonym w §34 ust. 3 Statutu. O terminie zgłoszenia decyduje data wpływu zgłoszenia do Spółdzielni.
2. Liczba kandydatów jest nieograniczona.
3. Zgłaszając kandydata należy przedłożyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Wraz z oświadczeniem o zgodzie na kandydowanie składane jest oświadczenie o niekaralności oraz o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi.
4. Komisja Skrutacyjna sporządza w kolejności alfabetycznej listy kandydatów. Listy kandydatów posiadają nieograniczoną ilość miejsc i obejmują wszystkie zgłoszenia.
5. Przed przystąpieniem do wyborów Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia informuje przedstawicieli o podstawowych zasadach przeprowadzania wyborów.
6. Wyborów członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym, zaś wybór delegatów, o których mowa w §32 pkt 13, w głosowaniu jawnym.
7. Wybory w głosowaniu tajnym przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej za okazaniem mandatu członka lub pełnomocnika.
8. Głosujący wybiera spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej, pozostawiając nieskreślone nazwiska tych osób, na które oddaje głos. Skreśla natomiast co najmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę osób wybieranych.
9. Oddane karty wyborcze, na których głosujący pozostawił nazwiska nieskreślone w ilości większej niż ustalona liczba wybieranych osób uznaje się za nieważne.
10. Do Rady Nadzorczej są wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
11. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość ważnych głosów, a powoduje to przekroczenie ustalonej liczby osób wybieranych, przeprowadza się losowanie wyłącznie spośród kandydatów, którzy uzyskali w ostatej kolejności taką samą liczbę ważnych głosów. Losowanie przeprowadza Kolegium przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosowanie w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których umieszczone jest imię i nazwisko członka Rady, w sprawie którego został złożony wniosek o odwołanie. Jeżeli takich osób jest kilka, imiona i nazwiska tych osób umieszczane są na karcie do głosowania w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart do głosowania do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej za okazaniem mandatu członka lub pełnomocnika.
13. Głosujący skreśla nazwiska tych członków Rady, za których odwołaniem się opowiada, zaś pozostawia nieskreślone te nazwiska członków Rady, których odwołaniu jest przeciwko.
14. Głosowanie w inny sposób niż określony w ust. 11 powoduje, że głos jest nieważny.
15. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja Skrutacyjna oblicza głosy i sporządza protokół, w którym wyniki głosowania na każdego kandydata powinny być podane oddzielnie. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji. Protokół po podpisaniu jest odczytywany zebraniem członkom.

§ 38.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od odbycia danej części Zgromadzenia.
3. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad oraz sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
4. Protokół Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący oraz sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Podpisy mogą być składane na zwołanym posiedzeniu Kolegium lub – w przypadku nieobecności - w drodze indywidualnego zbierania podpisów.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół Kolegium.
6. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 39.

1. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

5. 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.
6. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub czy godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
7. 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 albo wykreślonemu.
8. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
9. 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.
10. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 9 biegnie od dnia zawiadomienia członka o uchwale dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
11. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 10, 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.
12. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 40.

Sprawy związane z obradowaniem nie uregulowane w Statucie rozstrzyga Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.

4.2. RADA NADZORCZA

§ 41.

1. Członków Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 i 4 Statutu.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Dzień rozpoczęcia i zakończenia kadencji określa uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 42.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nie złożenia w terminie zaświadczenia, o którym mowa w § 54 ust. 3.
3. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Jeśli na skutek utraty mandatów liczba członków Rady będzie mniejsza niż 6, Zarząd w terminie nie dłuższym niż 4 tygodnie od dnia powzięcia wiadomości zwołuje Walne Zgromadzenie w celu dokonania wyborów uzupełniających.

§ 43.

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- d) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających, w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 4) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 5) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 6) dokonywanie wyboru i odwołania członków Zarządu,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie:
 - a) nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - b) obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - c) ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - d) przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - e) *skreślony*
 - f) *skreślony*
 - 12) uchwalanie regulaminów:
 - a) *skreślony*
 - b) rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali,
 - c) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) postępowania przetargowego na ustanowienia lub zbycie prawa do lokalu,
 - e) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - f) rozliczania gospodarki wodno-ściekowej,
 - g) rozliczania gospodarki cieplnej,
 - h) wynajmowania lokali,
 - i) porządku domowego,
 - j) rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali,
 - k) udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi lub dostawy,
 - l) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - m) tworzenia i gospodarowania środkami funduszy Spółdzielni,
 - n) Zarządu,
 - o) komisji Rady,
 - p) zebrania konsultacyjnego
 - 13) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach określonych w § 39 ust. 8 Statutu,
 - 14) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych w Statucie do kompetencji Rady Nadzorczej.
3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 44.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. W posiedzeniach Prezydium mogą uczestniczyć z głosem doradczym przewodniczący komisji Rady oraz członkowie Zarządu.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni oraz jej służb etatowych.

§ 45.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego Zastępca.

2. Pierwsze posiedzenie Rady w nowej kadencji zwołuje Kolegium przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w celu jej ukonstytuowania się. Termin pierwszego posiedzenia Kolegium wyznacza w ciągu 7 dni licząc od dnia rozpoczęcia kadencji. Obrady pierwszego posiedzenia Rady rozpoczyna najstarszy obecny na posiedzeniu członek Rady i prowadzi je do czasu wyboru Przewodniczącego Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
8. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, chyba że Statut stanowi inaczej.
9. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują dwaj członkowie Prezydium Rady.
10. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 46.

1. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w wysokości brutto, odpowiednio:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 40% minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rady – 35% minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 30% minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się żadne posiedzenie Rady, jej Komisji lub Prezydium Rady wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje.

4.3. ZARZĄD

§ 47.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom, a w szczególności do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o:
 - a) budowę lokali,
 - b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na warunkach określonych w ustawie i Statucie,
 - e) przeniesienie własności lokalu,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 48.

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i co najmniej jednego Zastępcy. Zastępca może posługiwać się tytułem „Wiceprezesa”.
2. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy Spółdzielni, legitymować się wykształceniem wyższym i co najmniej 5 letnim doświadczeniem w pracy na stanowiskach kierowniczych oraz przedłożyć zaświadczenie o niekaralności. Kandydaci na pozostałych członków Zarządu powinni być posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy Spółdzielni, legitymować się wykształceniem wyższym i co najmniej 3 letnim doświadczeniem w pracy na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych oraz przedłożyć zaświadczenie o niekaralności.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 49.

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 50.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności - przez Zastępcę.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członków Zarządu w okresie między posiedzeniami, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51.

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

§ 52.

1. 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.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 53.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi, zarządzanie innymi nieruchomościami,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o roboty budowlane, świadczenie usług lub dostawy.
6. Za prowadzenie działalności konkurencyjnej nie uważa się:
 - 1) posiadania akcji, które zostały dopuszczone przez Komisję Papierów Wartościowych i Giełd do obrotu publicznego,
 - 2) zasiadanie we władzach przedsiębiorców, w których Spółdzielnia posiada udziały lub akcje bądź jest ich członkiem, zaś wybór do władz jest następstwem wskazania przez organy Spółdzielni.
7. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4–6 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

8. Zarząd w terminie 4 tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchynieniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 54.

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członek Zarządu oraz Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
3. Zobowiązuje się członków Rady Nadzorczej do złożenia w terminie 3 miesięcy od dnia wyboru aktualnych zaświadczeń o niekaralności. Niezłożenie zaświadczenia w w/w terminie skutkuje utratą mandatu.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 55.

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

§ 56.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Ponadto osoba ta jest zobowiązana zwrócić koszty związane z dochodzeniem zadłużenia (np. koszty sądowe, opłaty egzekucyjne, itd.) poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 57.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię rozkład i położenie,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
 - 6) przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
 - 7) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 142 Statutu.

§ 58.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 57 ust. 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 59.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 57 ust. 1, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 142.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. § 57 ust. 1.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 60.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.

§ 61.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 142 ust. 2, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 142 ust. 2, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 62.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 142 ust. 2 Statutu.

§ 63.

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

§ 64.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 61, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. § 59 ust. 3 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 65.

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

§ 66.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 67.

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.

§ 68.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamekowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamekowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9 i § 10 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 69.

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

§ 70.

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

§ 71.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 142 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 72.

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.

§ 73.

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

§ 74.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu 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.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 75.

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

§ 76.

Przepisy § 75 Statutu stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 77.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku od innej spółdzielni mieszkaniowej byłemu jej członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 78.

Przepisy § 67-77 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 79.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 80.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 79 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 81.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 79 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 79 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 79 ust. 1 pkt 1) i 5), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 82.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 79 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 79 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 142 Statutu.

§ 83.

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

§ 84.

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

§ 85.

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 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 niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 86.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 39 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 87.

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

§ 88.

Przepisy § 79- 87 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4. Najem lokalu

§ 89.

1. Najemcami lokali mieszkalnych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne, również nie będące członkami spółdzielni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu mieszkalnego lub garażu z osobą, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki zgodnie z kryteriami i według procedury określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.
3. W przypadku wielości równorzędnych ofert, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni. Gdy oferty pochodzą wyłącznie od członków Spółdzielni, decyduje kolejność zgłoszeń ofert.
4. W przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu z pominięciem wymogów przepisów ust. 2 i 3.

§ 90.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa regulamin.

§ 90a.

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługują roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 91.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków oczekujących ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek oczekujący ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Spółdzielnię - w zależności od zgłoszonego wniosku i zawartej umowy, rodzaju zgromadzonego wkładu (lub zaliczki) i warunków, według których finansowana jest inwestycja, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2, członkowie oczekujący są powiadamiani poprzez ogłoszenie umieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w dzienniku o zasięgu lokalnym.
4. Po terminie składania wniosków o zawarcie umów, o których mowa w ust. 2, przez członków oczekujących, Spółdzielnia zaprasza do składania wniosków przez pozostałych członków Spółdzielni, zakreślając im termin na dokonanie tej czynności; po tym terminie Spółdzielnia zaprasza do składania wniosków inne osoby. Podpisywanie umów następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 92.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 56 ust. 1 Statutu;
 - 2) osoba, o której mowa w § 64 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 93.

skreślony

6.2. Zamiana lokali

§ 94.

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

§ 95.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,

- 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 96.

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 97.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

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

7.1. Zasady ogólne

§ 98.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub własności lokalu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 99.

1. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność),
 - 7) uwzględnienie warunków wynikających z umów kredytowych, w ramach których realizowane jest finansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
4. W przypadku realizacji inwestycji na zasadach określonych w § 8 ust. 1 Statutu, decyzję o rozpoczęciu inwestycji podejmuje Zarząd w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego; cena sprzedaży zostaje określona przez Zarząd na podstawie kalkulacji kosztów zadania inwestycyjnego.

§ 100.

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 98 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek.

§ 101.

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, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu.

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 102.

Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 103.

1. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wysokość wkładu mieszkaniowego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

7.3. Wkłady budowlane

§ 104.

Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

§ 105.

1. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany na zasadach określonych w § 104 oraz ust. 1 niniejszego paragrafu..

7.4. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”

§ 106.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 64 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 109 Statutu 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. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 110 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 111 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 107.

Skreślony

7.5. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 108.

1. W wypadku wygaśnięcia:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) roszeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 59 Statutu,Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującego lokal trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 57 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 142 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 109.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 64 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 110.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku zamiany.

§ 111.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 92 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 142 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 112.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej bądź osobom uprawnionym wartość rynkową lokalu.
2. W wypadku zbycia własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w § 72 Statutu, Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności, o których mowa w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Przysługująca wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującego dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 113.

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1. Zasady ogólne

§ 114.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcza lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 115.

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

§ 116.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 117.

Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

§ 118.

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 121, § 125, § 127 i § 132 Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek, lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. W przypadku, o którym mowa w § 125 ust.1 pkt 2 Statutu, Spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały zarządu albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu.

§ 119.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków oraz osoby niebędące członkami, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 120.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 121.

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 57 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a

jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 142 Statutu.

§ 122.

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 123.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 121 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków 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 uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 124.

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 prawo do tego lokalu.

8.3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 125.

Uchylony

§ 126.

Uchylony

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

§ 127.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia 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 § 142 ust. 2 i 3 Statutu.

§ 128.

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 § 127 Statutu, 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.

§ 129.

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 własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 130.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 131.

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.

8.5. Przekształcanie najmu lokali

§ 132.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 133.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 132 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wступują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 134.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 135.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 136.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont, określa Zarząd.

§ 137.

1. Funduszami Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny,
 - 5) fundusz spłaty kredytów,
 - 6) fundusz remontowy,
 - 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 138.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 144 ust. 3 pkt 3 oraz ust. 4 pkt 4 Statutu.

§ 139.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków Spółdzielni,
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) fundusz zasobowy,
 - 4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 5) inną niegospodarczą działalność Statutową.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. W uchwale dotyczącej ustalenia sposobu podziału nadwyżki bilansowej Walne Zgromadzenie może ustalić zasady i kryteria udziału poszczególnych członków w nadwyżce. W szczególności Walne Zgromadzenie może uzależnić udział członka w nadwyżce od stanu zaległości w opłatach, o których mowa w § 142 Statutu, w ciągu roku, w którym nadwyżka została wypracowana.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 140.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
 4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 141.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (właścicielami).

§ 142.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 141 ust. 1, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
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, z zastrzeżeniem § 146 ust. 2 Statutu.
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. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 146 ust. 2 Statutu.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 2-5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 2-5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 143.

1. Opłaty, o których mowa w § 142 ust. 2-5 Statutu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zarząd Spółdzielni może w szczególnych indywidualnych przypadkach - na pisemny wniosek członka umotywowany ważnymi powodami - wyrazić zgodę na ustalenie innego terminu wnoszenia opłat, ale nie późniejszego niż 25 dzień każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 142 ust. 2-5 Statutu, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 142 ust. 2-5 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

5. Zmiana wysokości opłat, o której mowa w ust. 3 i 4, wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, z wyjątkiem zmiany opłat określonych w ust. 4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
9. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w § 142 ust. 2-5 Statutu.
10. Wpłaty osoby, o której mowa w § 142 Statutu, są zaliczane w pierwszej kolejności na pokrycie opłat naliczonych za miesiąc, w którym te wpłaty następują. Jeżeli przypis opłat za dany miesiąc dotyczy kilku różnego rodzaju tytułów, wpłaty są zarachowywana w pierwszej kolejności na opłaty niezależne od Spółdzielni (np. opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, opłata za wywóz nieczystości, rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej, itp., jeżeli zostały wyodrębnione jako oddzielne tytuły opłat).
11. Jeżeli wpłaty, o których mowa w ust. 10, następują po terminie zapłaty, Spółdzielnia zalicza część wpłat na związane z zadłużeniem należności uboczne, zaś pozostałą część na wymagane opłaty, zgodnie z kolejnością określoną w ust. 10.
12. W przypadku, gdy wpłaty, o których mowa w ust. 10, przewyższają wartość naliczone za dany miesiąc opłaty, Spółdzielnia zalicza nadwyżkę wpłat na poczet najdawniej wymagalnego zadłużenia; postanowienia ust. 11 stosuje się odpowiednio, przy czym w pierwszej kolejności zalicza się wpłaty na poczet kosztów związanych z dochodzeniem należności, w szczególności kosztów sądowych i egzekucyjnych. Jeżeli zadłużenie nie występuje, nadwyżka jest zaliczana na pokrycie należności, które wystąpią w następnym miesiącu, o ile na żądanie uprawnionego nadwyżka nie zostanie wypłacona w całości.

§ 144.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 142 ust. 2-5 Statutu, określa Rada Nadzorcza na podstawie przyjętego przez nią:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki wodno-ściekowej,
 - 4) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Regulamin rozliczania gospodarki wodno-ściekowej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) zasady rozliczania różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych,
 - 2) zasady rozliczeń ryczałtowych, w przypadku braku urządzeń pomiarowych lub braku możliwości ich odczytu,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki wodno-ściekowej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru,
 - 6) określenie sankcji za nieuprawnioną ingerencję w instalację wodno-kanalizacyjną.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła (budynek lub zespół budynków),
 - 2) fizyczne jednostki rozliczania kosztów (np. m², m³, osoba),
 - 3) zasady rozliczeń ryczałtowych, w przypadku braku urządzeń pomiarowych lub braku możliwości ich odczytu,

- 4) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 5) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych lokalu,
- 6) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 7) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru,
- 8) określenie sankcji za nieuprawnioną ingerencję w instalację grzewczą.

§ 145.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 142 ust. 2-5 Statutu.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w § 142 ust. 2-5 Statutu, z zastrzeżeniem ust. 3, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Różnica między:
 - 1) kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody,
 - 2) kosztami zakupu wody i odprowadzenia ścieków a przychodami z tytułu opłata za zużytą w lokalach wodę i odprowadzone ścieki,podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 146.

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

§ 147.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków, osoby niebędące członkami, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciele lokali, zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki tych osób w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, tynków oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi – w przypadku wymiany może nastąpić dofinansowanie z funduszu remontowego na warunkach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej łącznie z tablicą bezpiecznikową,
 - 5) naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) naprawa loggi i balkonów przeznaczonych do wyłącznego użytku członka, z wyłączeniem napraw głównych elementów konstrukcyjnych,
 - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 8) malowanie drzwi i okien w celu ich zabezpieczenia przed wpływem niekorzystnych warunków atmosferycznych, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy osób, o których mowa w ust. 1, lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób, o których mowa w ust. 1, oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 148.

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, a także zabudowa lub przebudowa loggi i balkonów, 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.
2. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

3. Do dodatkowego wyposażenia, o którym mowa w ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności instalację domofonową, którą Spółdzielnia wykonuje na wniosek co najmniej 2/3 osób posiadających tytuły prawne do lokali w danej klatce schodowej. Spółdzielnia obciąża kosztami wykonania instalacji domofonowej wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali w danej klatce schodowej proporcjonalnie do ilości lokali.
4. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 149.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej przebudowy budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub przebudowy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.

§ 150.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 147 ust. 1 są finansowane środkami funduszu remontowego.
3. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w lokalach obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) wodociągowej i ciepłej wody do wodomierza włącznie, a w przypadku braku wodomierza do zaworu odcinającego - bez urządzeń odbiorczych,
 - 2) kanalizacyjnej – pionów kanalizacyjnych,
 - 3) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
4. *skreślony*
5. *skreślony*
6. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości realizację jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, modernizacji instalacji c.o. i c.w., modernizacja chodników, dojazdów i parkingów, wymiana placów zabaw).
7. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, uwzględniające wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 150a.

1. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności podejmowania przez Spółdzielnię przedsięwzięć wywołujących skutki finansowe dla danej nieruchomości lub części nieruchomości (budynku lub kilku budynków), Zarząd zwołuje zebranie konsultacyjne, w szczególności w przypadku:
 - 1) zbycia lub dzierżawy części nieruchomości,
 - 2) przeprowadzenia remontu lub modernizacji o znacznej wartości (przewyższającej wartość rocznego odpisu na fundusz remontowy budynków, których dotyczy zamierzenie remontowe lub modernizacyjne), z wyjątkiem remontów eliminujących zagrożenie bezpieczeństwa dla życia, zdrowia lub mienia, a także te, których wykonanie wymagane jest przez obowiązujące przepisy prawne.

2. W zebraniu konsultacyjnym uczestniczą właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Jeżeli remont lub modernizacja nie dotyczy wszystkich budynków w nieruchomości, w konsultacjach biorą udział wyłącznie osoby, które posiadają prawa w budynku lub budynkach, których zamierzenie dotyczy. Postanowienia § 31 Statutu o pełnomocnikach stosuje się odpowiednio.
3. O terminie, miejscu oraz tematyce zebrania konsultacyjnego Zarząd Spółdzielni zawiadamia poprzez umieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych właściwych budynków, co najmniej na 7 dni przed planowanym terminem zebrania.
4. Wynik konsultacji jest ustalany w drodze głosowania zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, chyba że zostanie zgłoszony wniosek o głosowanie tajne.
5. Jeżeli w zebraniu uczestniczy więcej niż jedna osoba posiadająca prawa do tego samego lokalu w głosowaniu bierze udział wyłącznie jedna z nich.
6. Wynik konsultacji jest wiążący dla Zarządu i Rady Nadzorczej, jeżeli w głosowaniu weźmie udział co najmniej 1/4 uprawnionych osób liczonych liczbą lokali, przy czym przy obliczaniu ilości głosów bierze się wyłącznie głosy oddane „za” i „przeciw”. W przypadku, gdy w głosowaniu weźmie udział mniej niż 1/4 uprawnionych osób wynik konsultacji stanowi opinię, którą Zarząd i Rada Nadzorcza powinien wziąć pod uwagę przy podejmowaniu dalszych działań i decyzji.
7. Szczegółowy tryb przeprowadzania zebrania konsultacyjnego oraz głosowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 151.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 152.

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

§ 153.

skreślony

§ 154.

skreślony

Zatwierdzono na pos. Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim
w dniu 21.06.2018 prot. nr 18/2018