

S T A T U T

**Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja**

w Łodzi, ul. Żubardzka 24

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II.	CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
	2.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
	2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków	6
	2.3. Wpisowe, udziały, wkłady	6
	2.4. Prawa członków	7
	2.5. Obowiązki członków	8
	2.6. Ustanie członkostwa	9
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	10
IV.	ORGANY SPÓLDZIELNI	11
	4.1. Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach	11
	4.2. Rada Nadzorcza	18
	4.3. Zarząd	21
	4.4. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	23
V.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	24
	5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	24
	5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	27
	5.3. Odrębna własność lokalu	29
	5.4. Najem lokalu	30
VI.	PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	31
	6.1. <i>Skreślony</i>	32
	6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	32
	6.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu	33
	6.4. Przekształcenie najmu lokali	34
VII.	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	34
	7.1. <i>Skreślony</i>	34
	7.2. <i>Skreślony</i>	34
	7.3. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”	35
	7.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	35
VIII.	PONOWNE USTANAWIANIE SPÓLDZIELCZYCH PRAW DO LOKALU	37
	8.1. <i>Skreślony</i>	37
	8.2. Zamiana lokali	37
IX.	GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	38
	9.1. Zasady ogólne	38
	9.2. <i>Skreślony</i>	39
	9.3. Zarządzanie nieruchomościami	40
	9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	46
X.	PRZEPISY KOŃCOWE	46

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Mikołaja Reja – zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest: Łódź, ul. Żubardzka 24.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno, sprzedaż i wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek,
 - 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
 - 6) zarządzanie nieruchomościami na podstawie umowy z właścicielami nieruchomości.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych (nie mieszkaniowych) w nieruchomościach wspólnych i mieniu (majątku) Spółdzielni
 - 3) nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

§ 5

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

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywą własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 11 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.

3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 09.09.2017 r., osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017 r.
4. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
7. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
 - 4) PESEL – osoba fizyczna, NIP – osoba prawna;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2);
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1).
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7. członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywę własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywę własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej/elektronicznej rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
 - 4) PESEL – osoba fizyczna, NIP – osoba prawna;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2);
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1).
 - 8) wysokość wniesionych wkładów;
 - 9) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
 - 10) datę nabycia członkostwa;
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Prezesa Zarządu i Pełnomocnika Zarządu lub dwóch Pełnomocników Zarządu z podaniem daty decyzji. Przyjęcie w poczet członków odnotowuje się w protokole Zarządu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6 Statutu.

§ 10

Skreślony

2.3. Wpisowe, udziały, wkłady

§ 11

1. Członek Spółdzielni od dnia 09.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłaty dokonanej na udział.
3. W przypadku śmierci członka, który wniósł udział członkowski przed dniem 09.09.2017 r., spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonywanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w przypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.4. Prawa członków

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 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 do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 5 §12,
 - 14) *skreślony*,
 - 15) *skreślony*,
 - 16) *skreślony*,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu,
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.
5. 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 uzyskane 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 (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

2.5. Obowiązki członków

§ 13

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień zawartych w ustawach prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie, regulaminach i innych uchwałach organów Spółdzielni,
- 2) *skreślony*,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, oraz szanować mienie Spółdzielni i dbać o jego zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) niezwłocznie informować Zarząd o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących w danym lokalu,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) pokryć szkody wyrządzone przez siebie oraz przez osoby wspólnie z nim zamieszkałe lub przebywające chwilowo,
- 13) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnych, uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu;
 - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
 - 3) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywą własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku położonym w obrębie danej nieruchomości – z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
5. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 2 – 6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 15

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza określone okoliczności na posiedzeniu Zarządu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 16

Skreślony

§ 17

Skreślony

§ 18

Skreślony

§ 19

Skreślony

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

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

§ 21

1. Wnioski i skargi do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni – od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni. Stanowisko Rady Nadzorczej jest ostateczne.

§ 22a

skreślony

§ 22b

Skreślony

§ 22c

skreślony

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,

- 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) **Skreślony.**
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
 3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Zasada ta nie dotyczy uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie, gdzie obowiązuje reguła opisana w § 32 ust. 9.
 5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach

§ 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w jednym budynku (bloku) kierując się propozycją Zarządu. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uosm).
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka – dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu, po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
6. Do pełnomocnika i pełnomocnictw stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa – przy podpisywaniu listy obecności. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Komisję mandatowo- skrutacyjną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach.
8. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
10. -----
11. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 25

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 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) oznaczenie 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 decyzji Rady Nadzorczej w sprawach zgłaszanych wniosków i skarg,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP lub innego związku bądź organizacji oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, a także wybór delegatów na zjazd Związku lub organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 26

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

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadomieni są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem, posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie zawierać powinno czas, miejsce, porządek obrad, oraz informacje 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 zawierać powinno informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia dokonuje się poprzez: dostarczenie ich do skrzynek pocztowych mieszkań zamieszkałych przez członków, wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, wywieszenie w tablicach ogłoszeniowych Osiedla i tablicach na klatkach schodowych bloków mieszkalnych oraz umieszczenie zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. 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.
9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Uznaje się, że projekt uchwały został poddany głosowaniu w przypadku gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. **Skreślony.**

§ 29

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady.
2. Każdą część Walnego Zgromadzenia prowadzi to samo prezydium wybrane z pośród członków Rady Nadzorczej na ostatnim posiedzeniu Rady poprzedzającym pierwszą część Walnego Zgromadzenia. W skład prezydium wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie do 3 osób. Do zadań Komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów:
 - pełnomocników członków Spółdzielni,
 - pełnomocników osób prawnych – będących członkami Spółdzielni,
 - przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynów prawnych.
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego zebrania, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego – z wyjątkiem wyborów do wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 - 2) Komisja wnioskowa w składzie do 3 osób. Do zadań Komisji należy:
 - a) rozdanie druków do wpisywania wniosków zgłaszanych przez członków,
 - b) sporządzenie listy zgłoszonych wniosków,
 - c) odczytanie zgłoszonych wniosków.
 - 3) Komisja wyborcza w składzie 3 osób. Komisja wyborcza wybierana jest tylko w latach, w których odbywają się wybory do Rady Nadzorczej. Do zadań Komisji wyborczej należy:
 - a) rozdanie kart wyborczych osobom uprawnionym do głosowania,
 - b) poinformowanie jak dokonuje się wyboru kandydatów na kartach wyborczych,
 - c) obliczenie wyników głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej,
 - d) ogłoszenie wyników głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
8. Dopuszcza się połączenie Komisji mandatowo-skrutacyjnej i Komisji wniosków – w jedną Komisję mandatowo-skrutacyjno-wnioskową.

§ 30

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością,
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. **Skreślony.**

§ 31

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem "dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. 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.

5. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia powstaje na podstawie protokołów z poszczególnych jego części.
6. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, zespół w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które uchwały nie zostały podjęte.
7. Protokół z obrad zespołu, który autoryzował treść podjętych uchwał oraz potwierdził, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
8. Protokół, o którym mowa w ust. 5 jest protokołem Walnego Zgromadzenia.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na danej części zgromadzenia, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.
10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 33

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 27 ust. 6 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 ostatnie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady , jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie ostatnie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 27 ust. 6 statutu. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat czynszowych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 7.
9. Członkowie Komisji Wyborczej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Wyborczej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący zakreśla krzyżykiem kratkę przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) do listy kandydatów dopisano nowe nazwiska,
 - c) zagłosowano na większą liczbę kandydatów niż liczba członków Rady Nadzorczej ustalona w Statucie Spółdzielni.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborcza, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji Wyborczej ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 34

1. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 27, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
2. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członka jednoosobowego Zarządu, odbywa się w sposób jawny.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. O tym czy uchwała jest spreczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub 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.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. 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.
8. **Skreślony.**
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
10. Sprawy porządkowe i formalne związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 35

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, uprawniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza liczy od 3 do 11 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
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.

§ 36

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru Nowej Rady Nadzorczej.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu na piśmie, które staje się skuteczne z chwilą złożenia pisma w Spółdzielni,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru, do końca kadencji Rady Nadzorczej, innego członka.

§ 37

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:
 - 1) wybór i odwołanie Zarządu oraz wyrażanie zgody na udzielanie pełnomocnictwa przez Zarząd,

- 2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią i 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,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu oraz upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 11) podejmowanie uchwał określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności stawek odpisów na fundusze Spółdzielni oraz kosztów Zarządu, ustalanie wysokości opłat za lokale oraz uchwalanie regulaminów dotyczących rozliczania tych kosztów oraz regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
- 12) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal i w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
- 18) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 19) uchwalanie zasad gospodarki finansowej,
- 20) uchwalanie regulaminów:
 - rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali,
 - rozliczania z użytkownikami lokali kosztów ciepła i ustalania opłat za ciepło,
 - tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego,
 - przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, usługi i dostawy realizowane przez Spółdzielnię,
 - gospodarki finansowej,

- obowiązków Spółdzielni i użytkownika lokalu mieszkalnego w zakresie napraw i konserwacji w budynkach mieszkalnych,
 - porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców,
 - komisji Rady Nadzorczej,
 - przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - rozliczania kosztów związanych z przeniesieniem własności lokali na osoby uprawnione,
 - zasad wyboru najemców lokali użytkowych,
 - najmu lokali mieszkalnych,
 - najmu miejsc parkingowych,
 - rozliczania kosztów inwestycji nie mieszkaniowych takich jak miejsca postojowe, budowle małej architektury, zieleńce, trawniki itp.
 - rozliczeń finansowych z użytkownikami mieszkań z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne lub handlowo-usługowe,
 - przeprowadzania konkursu na Prezesa Zarządu,
 - pracy i sposobu działania Zarządu.
- 21) ustalanie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
 3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej $1/2 + 1$ liczby członków Rady.
 4. Uchwały Rady Nadzorczej mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, z wyjątkiem spraw osobistych, które mogą być udostępnione wyłącznie osobom, których dotyczą.
 5. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 38

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

§ 39

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady lub wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 4 dni przed posiedzeniem Rady.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 40

1. 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.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują następujące wynagrodzenie:
 - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w obowiązującej ustawie regulującej minimalne wynagrodzenie za pracę,
 - b) Sekretarz Rady Nadzorczej – 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - c) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady – 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - d) Pozostali członkowie Rady –
 - e) 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 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, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

4.3. Zarząd

§ 41

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy.
2. Członka Zarządu – Prezesa wybiera Rada Nadzorcza w drodze konkursu, spośród zgłoszonych kandydatów.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania konkursu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Rada Nadzorcza zobowiązana jest wybrać Zarząd w okresie 2 miesięcy od daty zaistnienia okoliczności, obligujących ją do dokonania wyboru.
5. Członkiem Zarządu - Prezesem może być nie tylko członek Spółdzielni, lecz osoba, która:
 - a) posiada zdolność do czynności prawnych,
 - b) nie była karana,
 - c) posiada wyższe wykształcenie,
 - d) posiada minimum pięcioletnią praktykę zawodową,
 - e) spełnia inne warunki określone w regulaminie,
 - f) posiada licencję zarządcy nieruchomości.
6. Z członkiem Zarządu – Prezesem, zatrudnionym w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, na podstawie umowy o pracę.
7. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium po złożeniu w tej kwestii stosownego wniosku.
8. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
9. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
10. Rada Nadzorcza określa uchwałą wysokość wynagrodzenia członków Zarządu.

§ 42

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do innych organów, należy do Zarządu.
3. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) *skreślony*,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) *skreślony*,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie prawa własności do lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) przedstawianie każdorazowo Radzie Nadzorczej propozycji podziału Walnego Zebrania na części,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
5. W przypadku niemożności pełnienia funkcji przez członka Zarządu, Rada Nadzorcza może delegować na czas określony, do pełnienia tej funkcji, członka Rady Nadzorczej. Wynagrodzenie delegowanego członka ustala każdorazowo Rada Nadzorcza.
6. Prowadzenie działalności gospodarczej lub podjęcie dodatkowego zatrudnienia przez członka Zarządu – Prezesa wymaga niezwłocznie poinformowania każdorazowo Rady Nadzorczej.

§ 43

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa członek Zarządu – Prezes i pełnomocnik lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia, o których 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.

§ 44

Zarząd Spółdzielni działa na odbywanych okresowo posiedzeniach. W posiedzeniach Zarządu obok Prezesa biorą udział pełnomocnicy. Posiedzenie Zarządu zwołuje Prezes.

4.4. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 45

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. 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. W szczególności równoznaczne jest to z rozwiązaniem stosunku pracy bez wypowiedzenia.
4. 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,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu funkcji członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
8. **Skreślony.**

§ 46

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.

4.5. **Skreślony**

§ 47 do § 50 *skreślone*

V. **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

§ 51

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

§ 52

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 o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie. 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 budynkach stanowiących 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 umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby do 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.
11. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 149a Statutu.

§ 52a

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.
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.

§ 53

Skreślony

§ 54

Skreślony

§ 55

Skreślony

§ 56

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, 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 art. 4 ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uścił wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. 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 prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 56a

Skreślony

§ 57

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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 58

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

§ 59

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 15 ust. 2 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

§ 60

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

§ 61

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 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

§ 62

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 niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 63

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

§ 64

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.

§ 65

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w § 149a, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 66

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

§ 67

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 68

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 lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej 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.

§ 69

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹ - 17¹³ i art. 17¹⁶ - 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wolnostojących.

§ 70 – §73 *skreśla się*

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 74

Skreślony

§ 75

Skreślony

§ 76

Skreślony

§ 77

Skreślony

§ 78

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

§ 79

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim 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.

§ 80

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 usm.

§ 81

Właściciel lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 31 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 82

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 korzystanie 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.

§82a

Przepisy §§ 78 – 82 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.4. Najem lokalu

§ 83

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (DZ. U. z 2001 r. Nr 71, poz.. 733 z zm.).

§ 84

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Wyboru najemców lokali użytkowych o powierzchni nie większej niż 45 m² dokonuje Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą, zgodnie z odpowiednim regulaminem.
Wybór najemców lokali użytkowych o powierzchni większej niż 45 m² odbywa się każdorazowo według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu, zajmowanego na warunkach najmu, nie jest możliwa.

VI. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 85

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

§ 86

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

§ 87

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

§ 88

Skreślony

§ 89

Skreślony

§ 90

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 85 i 86, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości 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. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 87 i 88, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności, lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek, lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 91

Skreślony

§ 92

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- § 94 skreśla się

6.1. *Skreślony*

§ 95- § 97 skreśla się

§ 98

Skreślony

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

§ 99

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

- 1) Spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 art. 4 ust. 1 usm.

§ 100

Skreślony

§ 101

Skreślony

§ 102

Skreślony

§ 103

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 99 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka.

§ 104

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

6.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu

§ 105

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 § 149a Statutu.

§ 106

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

§ 107

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może

dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 108

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 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 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002r. nr 169, poz. 1387).

§ 109

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.

§109a

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

- 1) spłaty 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 § 149a Statutu.

6.4. Przekształcenie najmu lokali

§ 110

Skreślony

§ 111

Skreślony

§ 112

Na pisemne żądanie najemcy garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 112a

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 110, 111 i 112 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.

VII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Skreślony

§ 113 – § 119 *skreśla się*

7.2. Skreślony

§ 120

Skreślony

7.3. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu "z odzysku"

§ 121

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 122

Skreślony

§ 123

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 124

Skreślony

7.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 125

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 usm, 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 art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 126

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu na drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
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 nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 127

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

VIII. PONOWNE USTANAWIANIE SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI

8.1. *Skreślony*

§ 128

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ usm.
- 2) Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 129

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanawiania tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłaszaniu pierwszego przetargu.
Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu, jednak nie niższej niż 70% tej wartości.
4. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 149a Statutu..

§ 130

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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² usm, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

8.2. Zamiana lokali

§ 131

Członkowie Spółdzielni, za zgodą Spółdzielni wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności mogą dokonywać między sobą zamiany lokali mieszkalnych.

§ 132

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.

§ 133

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 nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 134

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.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 135

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 136

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 137

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 138

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 5) fundusze celowe.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 139

Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 145 i § 147 Statutu.

139a

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

§ 140

1. Nadwyżkę bilansowa Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - a) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - c) na fundusz zasobowy Spółdzielni,
 - d) na inwestycje w majątek wspólny Spółdzielni,
 - e) na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe - skreślony

§ 141

Skreślony

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 142

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub 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 lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§142a

1. Większość właścicieli lokali w budynku mieszkalnym (nieruchomości), obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm), uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku mieszkalnym (nieruchomości),
rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości (budynku mieszkalnego) zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty danego budynku mieszkalnego.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania od właścicieli zwrotu niedoboru w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§142b

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku mieszkalnym na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje

właścicieli do uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku określa Rada Nadzorcza w uchwałach.

142c

1. Jeżeli w określonym budynku mieszkalnym (nieruchomości) wyodrębniona została własność wszystkich lokali mieszkalnych, po wyodrębnieniu własności ostatniego stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danym budynku mieszkalnym zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego powiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek pocztowych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku mieszkalnym (nieruchomości), obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm). Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§142d

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
 - 1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 4) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali;
 - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 usm. Do podjęcia uchwały o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danym budynku mieszkalnym (nieruchomości) obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w danym budynku mieszkalnym (nieruchomości).

§ 143

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele, określone w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy.
3. Koszty zarządzania, o których mowa w ust. 1 mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 140.
4. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów zależnych od Spółdzielni tj. kosztów bezpośrednich i pośrednich eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. kosztów dostawy mediów, wywozu śmieci, podatków i opłat lokalnych – ujętych w planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,
 - 2) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1) – określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 144

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 145

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 146

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni) powinny zawierać w szczególności:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek),
- 2) fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnicowych, udział w nieruchomości wspólnej),
- 3) fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej,
- 4) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny),
- 5) ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowym opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostaw wody i odprowadzania ścieków),
- 6) zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależytego świadczenia usług przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
- 7) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnicowych,
- 8) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

§ 147

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał),
- 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 148

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) wymiany okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 7) wymiany i naprawy kuchni gazowych,
- 8) szklenia okien i wymiany szyb w drzwiach wewnętrznych,

- 9) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w lokalu.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
 3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
 4. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust. 1, 2 i 3 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 149

1. Finansowanie remontów określonych w § 148 ust.4 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić, dla każdej nieruchomości, zrównoważenie przychodów i kosztów tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiana instalacji, wymiana dźwigów osobowych itp.).

§ 149a

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych
 przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych
 przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

- dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych
- przez uiszczenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 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. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
 5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
 6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 149b

Opłaty, o których mowa w § 149a mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 149c

1. Opłaty, o których mowa w § 149a wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby posiadające tytuł prawny do lokalu co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni następuje z dniem ich zmiany lub co najmniej 14 dni przed upływem terminu ich wnoszenia.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Zwolnione od naliczeń odsetkowych są wpłaty dokonywane w kasach Spółdzielni do końca bieżącego miesiąca dla lokali nie posiadających zadłużeń na kontach rozliczeniowych.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej może odstąpić od pobrania odsetek od niezapłaconych w terminie należności.
7. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Członek Spółdzielni, osoba mająca tytuł prawny do lokalu, najemca i właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni nie może potrącać z należności za używanie lokalu swych wierzytelności względem Spółdzielni.

§ 149d

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 150

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele niebędący członkami, 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.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 151

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 152

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej

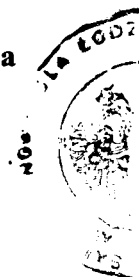
mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z niewiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

- Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 153

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

Jest to tekst jednolity Statutu Spółdzielni, zawierający zmiany, przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków odbywające się w dniach 29 maja, 5 czerwca, 7 czerwca i 12 czerwca 2018 r. – Uchwała Nr 6/2018, które zostały zarejestrowane postanowieniami Sądu KRS nr z dnia
Tekst jednolity podpisany został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi.



Statut niniejszy jest zgodny z zarejestrowany
w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieście
w Łodzi

XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
Wydano Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi
dnia 14.05.2018 r. pod poz. KRS 146692
pobrano opłatę sądową w kwocie 10,25

Przewodniczący

z eg.

Zastępca Przewodniczącej
XX Wydziału Gospodarczego
Krajowego Rejestru Sądowego

Starszy Referendarz Sądowy
Anna Baum

Sąd Rejonowy
dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi
XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
Łódź, ul. Pomorska 37
ADRES DO KORESPONDENCJI
90-928 Łódź, al. T. Kościuszki 107/109

