

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 Spółdzielni	5
	2.3. Wpisowe, udziały, wkłady	6
	2.4. Prawa członków	6
	2.5. Obowiązki członków	7
	2.6. Ustanie członkostwa	8
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	11
IV.	ORGANY SPÓLDZIELNI	12
	4.1. Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach	12
	4.2. Rada Nadzorcza	19
	4.3. Zarząd	22
	4.4. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	24
V.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	25
	5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	25
	5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	29
	5.3. Odrębna własność lokalu	31
	5.4. Najem lokalu	33
VI.	PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	34
	6.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	35
	6.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	36
	6.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu	37
	6.4. Przekształcenie najmu lokali	38
VII.	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	39
	7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego	39
	7.2. Skreślony	41
	7.3. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”	41
	7.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	42
VIII.	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	43
	8.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	43
	8.2. Zamiana lokali	44
IX.	GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	45
	9.1. Zasady ogólne	45
	9.2. Inwestycje mieszkaniowe	46
	9.3. Zarządzanie nieruchomościami	46
	9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	50
X.	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	51

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

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) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) *skreślony*
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub 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 buduje lub nabywa 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 może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy kupna, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) *skreślony*,
 - c) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,

- 9) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy kupna, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem numeru i daty uchwały Rady o przyjęciu.
4. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
5. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Rady Nadzorczej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 10

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 7 ust.1 pkt 7, musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

2.3. Wpisowe, udziały, wkłady

§ 11

1. Wpisowe dla członków będących osobami fizycznymi wynosi 100,00 zł. (słownie: sto złotych).
Dla członków będących osobami prawnymi wpisowe jest równe minimalnemu wynagrodzeniu ogłaszanemu w Monitorze Polskim.
2. Udział dla członków nowo – wstępujących wynosi 300,00 zł. (słownie: trzysta złotych).
3. Wpisowe i udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Członek spółdzielni przed ustaniem członkostwa nie może żądać wypłaty udziałów. Członek może w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

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 protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 5§12,
 - 14) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni oraz od uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej bezpośrednio do sądu,
 - 15) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - zniesienia 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) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo, jako współmałżonek członka,

- 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

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które, pod rygorem nieważności, powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. W przypadkach szczególnych okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka, za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek członka Spółdzielni Zarząd może wnioskować do Rady Nadzorczej o dokonanie skreślenia.

§ 16

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a zadłużenie z tego tytułu obejmuje okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 5) w sposób rażący, uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Porządku Domowego.

§ 17

1. Członek Spółdzielni, niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
 - 2) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały organu Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 8) nie wnosi opłat za używanie lokalu,
 - 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ uosm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 uosm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 18

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru następuje uchwałą Rady Nadzorczej, na wniosek Zarządu.
2. Rada Nadzorcza, podejmując uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu, powinna wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka.
O terminie zebrania Rady Nadzorczej zainteresowany członek powinien być powiadomiony co najmniej 7 dni przed terminem zebrania.
3. Spółdzielnia obowiązana jest doręczyć wykluczonemu lub wykreślonemu z rejestru członkowi odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem, w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
Zawiadomienie dokonuje się na piśmie i doręcza osobiście lub listem poleconym
Zawiadomienie zwrócone na skutek nie podjęcia przesyłki pocztowej przez adresata, ma moc prawną doręczenia.

§ 19

1. Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru członków ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
2. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.1 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny na Walnym Zgromadzeniu przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwał Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwał Rady,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia,
 - 4) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
7. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

8. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie podjęcia przesyłki pocztowej przez adresata, ma moc prawną doręczenia.
9. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkami a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.

§ 21

1. Wnioski i skargi członków, skierowane 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.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem z terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej, podjęta w trybie odwoławczym, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

1. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia, wraz z pouczeniem o możliwości i trybie zaskarżenia uchwały do sądu.

§ 22a

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego

postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 22b

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

§ 22c

1. 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.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

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.
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 może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. 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 uchwał Rady Nadzorczej,
- 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 jego 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. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).
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 kwalifikowania 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. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 29

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
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 3 osób. Do zadań Komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz 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,
- 2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
- 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
- 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.

§ 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. przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie wnioski, zakwalifikowane do realizacji przez Komisję Wnioskową.

§ 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 Protokółów 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 zebrania, 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 opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
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. Ustupujący 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 Mandatowo-Skrutacyjnej 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 Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnej części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji 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. Lista 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 sprzeczna 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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka, przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
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. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 7 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
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 działania 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) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków, pozbawianie członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 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) uchwalanie, na wniosek Zarządu, regulaminów korzystania przez członków z garaży i miejsc parkingowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, a także regulaminów używania lokali mieszkalnych, użytkowych i innych, porządku domowego i współżycia mieszkańców, postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne lub handlowo-usługowe,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji,
 - 14) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - 15) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
 - 17) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej,
 - 19) uchwalanie regulaminów:
 - przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - Zarządu,
 - Komisji Rady Nadzorczej,
 - rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne lub handlowo-usługowe,
 - zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 20) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - 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. Wewnętrzną strukturę 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 - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału 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) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 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) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego),
 - 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

1. 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 Spółdzielni 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 mieszkalnego

§ 52

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal mieszkalny członkowi do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy i uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
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 między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustali przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 59 nie wystąpiła z roszczeniem przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

§ 53

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego i finansowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 53 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali, wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 55

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni, w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o którym mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 56

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie spółdzielni.

§ 56a

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, za 6 miesięcy.

2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 57

1. Po ustaniu małżeństwa, wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, nie będący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 58

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

§ 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 56a roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 57, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 58, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

4. Do zachowania roszczeń, których mowa w ust. 1 – 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 – 3 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 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 wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 59 i 60 Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

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

§ 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 wykroczenia 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

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego i finansowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 75

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 74, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że, w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 7 ust. 1 pkt 9 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 76

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 74 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 77

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 149a Statutu.

§ 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

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 uosm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 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.

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 Nadzorczą.
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. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 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

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokali.

§ 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 nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek, lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. 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 Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek, lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 91

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 3 i 4 określa Rada Nadzorczą.

§ 92

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 93- §94 skreśla się

6.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 95

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującemu mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniem Spółdzielni, o którym mowa w § 53 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 149a Statutu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

§ 96

1. Niedopuszczalne jest przekształcenie przez Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Uprawnienie, o którym mowa w § 95 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych.

§ 97

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

§ 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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 53 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 149a Statutu.

§ 100

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

§ 101

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 99 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającemu odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 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 uosm 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.

6.4. Przekształcenie najmu lokali

§ 110

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Zwaloryzowaną cenę nabycia budynku określa rzeczoznawca majątkowy.
3. Kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego.
4. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 111

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej

jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, najemca lokalu, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
2. Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacje, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenie.
 3. Kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
 4. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet kosztów, dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal zalicza się w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną, tj. w wysokości nominalnej.

§ 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 wstępują 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 WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

§ 113

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są

obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych .

§ 114

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 113, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest obowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostateczne, po zakończeniu danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 115

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej nowo oddanych do użytku, zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Jeżeli wstępnie podany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 116

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym zawarto umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie

uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 117

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

§ 118

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 119

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

7.2. *skreślony*

§ 120 skreślony

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

§ 121

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 59 i 60 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu

wygasłego prawa zgodnie z § 126 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 122

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, zgodnie z § 127 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 123

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 128 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 124

skreślony

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

§ 125

1. W wypadku 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 § 53 ust. 1 pkt 1 Statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 § 149a Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 126

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 59 i 60 Statutu występują osoby

uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni roboczych od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 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 uosm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

VIII. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

8.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 128

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowo budowanych:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - prawa odrębnej własności lokalu.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4, członek powiadamiany jest pisemnie.

5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4, przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 129

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania jest stawiany do przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest stawiany do przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawa odrębnej własności lokalu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 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 uosm, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

8.2. Zamiana lokali

§ 131

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

§ 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 udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 5) fundusze celowe.
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 139

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 143 ust. 4 pkt 3 Statutu.

§ 140

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na:
 - a) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 141

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

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).

§ 143

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 142 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określone są 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 Nadzorcza.
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 powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 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 przychodów i kosztów funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych rozliczany jest na:
 - a) spłatę zobowiązań ciążących na danej nieruchomości, powstałych w latach 2001 - 2007,
 - b) remonty bieżące i ocieplenia danej nieruchomości,
 - c) remonty pozostałych zasobów mieszkaniowych (drogi, ulice, chodniki, place, tereny zielone i utwardzone, siedziba Spółdzielni itp.), z wyjątkiem nieruchomości służących gospodarczej działalności Spółdzielni (pawilony handlowe, lokale użytkowe, miejsca parkingowe i postojowe, dzierżawa terenów), których remonty finansowane są z przychodów z ich własnej działalności.
4. 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 pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczenie comiesięcznych opłat. 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..
5. 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.
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, powinny być uiszczane 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. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Zwolnione od naliczeń odsetkowych są wpłaty dokonywane w kasach Spółdzielni do końca bieżącego miesiąca dla lokali nie posiadających zadłużeń na kontach rozliczeniowych.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej może odstąpić od pobrania odsetek od niezapłaconych w terminie należności.
6. 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 trwałe 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. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 151

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

§ 152

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

§ 153

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej, według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Jest to tekst jednolity Statutu Spółdzielni, zawierający zmiany, przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26 stycznia 2010 roku – Uchwała Nr 2/2010, które zostały zarejestrowane postanowieniami Sądu KRS nr LD.XX NS-REJ.KRA/002714/10/775 z dnia 05.05.2010 r. i nr LD.XX NS-REJ.KRS/008910/11/802 z dnia 12.07.2011 r.

Tekst jednolity podpisany został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. M. Reja
91-032 Łódź, ul. Żubardzka 24
tel. 042-651-05-41, 042-651-04-90

PREZES
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. M. Reja
mgr inż. Zenon Papjańczyk

RADCA PRAWNY
Ld-M-888
mgr Urszula Juchwin