

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

POD LODOWNIĄ

**ul. Pod Lodownią 12
38-300 GORLICE**

SPIS TREŚCI**ROZDZIAŁ I**

POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI 3

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI 4

Członkostwo w Spółdzielni 4

Rejestr członków 5

Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcie w poczet członków 6

Wpisowe i udział 7

Prawa członków 7

Obowiązki członków 8

Ustanie członkostwa 9

ROZDZIAŁ III

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 10

ROZDZIAŁ IV

ORGANY SPÓŁDZIELNI 11

Walne Zgromadzenie 12

Rada Nadzorcza 19

Zarząd 22

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 23

ROZDZIAŁ V

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI 24

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 24

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 27

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego 28

Odrębna własność lokalu 29

Najem lokalu 31

ROZDZIAŁ VI

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW 32

Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków 32

Zamiana lokali 32

ROZDZIAŁ VII

ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA

PRAWA DO LOKALU 33

Zasady ogólne 33

Wkłady mieszkaniowe 34

Wkłady budowlane 34

Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 35

ROZDZIAŁ VIII

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI 36

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie 36

prawo do lokalu mieszkalnego 37

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe 37

prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, 38

Przekształcenie najmu lokalu 38

ROZDZIAŁ IX

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 39

Zasady ogólne 39

Inwestycje mieszkaniowe 40

Opłaty za użytkowanie lokalu 40

ROZDZIAŁ X

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE 44

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa POD LODOWNIĄ
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa POD LODOWNIĄ może używać skrótu SM POD LODOWNIĄ
3. Siedzibą Spółdzielni Mieszkaniowej POD LODOWNIĄ jest miasto Gorlice, ul. Pod Lodownią 12.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
6. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 2.

Spółdzielnia działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 zwana dalej uosm.
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2017. poz. 1560 z późn. zm.),
3. Zarejestrowanego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.
4. Innych obowiązujących przepisów prawa i ustaw.

§ 3.

1. Podstawowym celem Spółdzielni Mieszkaniowej POD LODOWNIĄ jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
 - 2) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
 - 3) produkcja ciepła (pary wodnej gorącej wody).
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 6) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
 - 7) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.
2. Powyższy przedmiot działalności realizuje się przez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni nabytymi na podstawie ustawy.
 - 7) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
 - 8) nabywanie i zbywanie nieruchomości gruntowych,
 - 9) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,

- 10) organizowanie i prowadzenie pośrednictwa kupna, sprzedaży, wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań,
- 11) produkcję energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 12) przesyłanie do abonentów sieci kablowej sygnałów telewizyjnych, radiowych i internetu.

§ 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

1. zarządza i administruje nieruchomościami,
2. prowadzi działalność produkcyjną i usługową.

§ 6.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w § 4.ust.2. pkt 1-5.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Członkostwo w Spółdzielni

§ 8.

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - 2) Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 - 3) Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 4) Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ uosm.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.
 - 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

- 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
- 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu **4 miesięcy** wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 9.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7) członek spółdzielni nabywa prawa w zakresie opłat (w wysokości wnoszonej przez członków) od następnego miesiąca po uzyskaniu przez spółdzielnię informacji o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.

2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje:

Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Szczegółowy tryb i zasady powstania członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków właściciela lokali został opisane w ust. 2 § 11 Statutu.

Rejestr członków

§ 10.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:

- 1) numer kolejny rejestru
- 2) imiona i nazwisko członka, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje jej prawo;
- 4) data urodzenia, a po 09.09.2017r PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów;

- 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
 - 8) przyczynę ustania członkostwa
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcie w poczet członków.

§ 11.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie **oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków**, stwierdza decyzją powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu, lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych.
 - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 9. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
 - 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w **pkt. 2** nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stał się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali.
 - 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
 - 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 - 4) Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
 - 5) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
 - 6) Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - seria i numer dowodu osobistego;
 - PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo;
 - miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - numer telefonu oraz adres email;
 Dla osób nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej, spółdzielnia prowadzi rejestr osób nie będących członkami zawierający dane jak § 10 pkt. 1-8, oraz zbiera dane na podstawie złożonego kwestionariusza, zawierające dane jak § 11 pkt. 6.
 - 7) W formie pisemnej deklaruje się że wszystkie zmiany dotyczące informacji zawartych w deklaracji zostaną zgłoszone w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności.
W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 - 8) Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
 - 9) Przyjęcie w poczet członków właściciela powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

- 10) Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
- 11) O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
- 12) Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 7 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
- 13) Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
- 14) Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13. i pozostają członkami spółdzielni.

Dane osobowe gromadzone, przechowywane i wykorzystywane są do prawidłowej realizacji celu Spółdzielni, wynikającego z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy prawo spółdzielcze oraz Statutu poprzez zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni, ich rodzin oraz osób nie będących członkami spółdzielni, ale korzystających z jej zasobów, przez zapewnienie prawidłowej eksploatacji i utrzymania właściwego stanu technicznego zasobów spółdzielni.

Wpisowe i udział

§ 12.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących **udziałów i wpisowego nie stosuje się**.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Prawa członków

§ 13.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i 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 oraz 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 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 żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków, w obecności pracownika Spółdzielni
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
 - 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 i ustawie.
2. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w ust.1. pkt 10. i pkt 13., ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni w odrębnym regulaminie.
 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 7 dni.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłyby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy .

Obowiązki członków

§ 14.

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany
3. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub rejestrze,

5. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
11. udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
13. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni.
14. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
15. zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji),
16. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Ustanie członkostwa

§ 15.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
- 6) likwidacji lub upadłości Spółdzielni

2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm.
- 7) zbycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ uosm.

3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:

Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.

4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26:

- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
- 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

- 3) W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-2 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem, o którym mowa w § 9 ust.2 może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17.

1. Skreślenie z rejestru członków:
 - a) Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 - b) Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 1 .

ROZDZIAŁ III

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18.

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19.

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej 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 wewnątrz-spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 21.

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

3. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 22.

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

§ 23.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni **od dnia jego rozpatrzenia**.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 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.

ROZDZIAŁ IV

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 25.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 26.

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
5. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w §25 ust. 1 pkt 2 i 3 statutu, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów. Odwołanie członka organu Spółdzielni wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

8. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
9. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która wyłącznie ich dotyczy.
10. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
11. Tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa statut, zaś przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą - statut i regulaminy wydane na jego podstawie.

Walne Zgromadzenie

§ 27.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie obowiązujących przepisów, w tym:

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845,
2. z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2017. poz. 1560 z późn. zm.),
3. statutu Spółdzielni,

§ 28.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na dwie części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

§ 29.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem. Pełnomocnictwa złożone podczas Walnego Zgromadzenia są uwzględniane.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która ocenia je pod względem formalnym.
8. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika
9. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub więcej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć. Jeżeli członek nie złoży oświadczenia, jego obecność w jednej części Walnego Zgromadzenia wyklucza możliwość uczestnictwa w innych częściach Walnego Zgromadzenia.
10. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, jako osoby zaproszone na Walne Zgromadzenie, mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego

w tym celu przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika. Pełnomocnik oraz przedstawiciel ustawowy nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu.

13. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
14. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu. Obecność eksperta powinna być zgłoszona przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia i wpisana do protokołu.
15. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 30.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej ,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, 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,
11. uchwalanie zmian statutu ,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
15. wybór delegatów na zjazd związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona

§ 31.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła 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. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

§ 32.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - 1) członkowie Spółdzielni,

- 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Członkom Spółdzielni dostarczana jest kopia zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu.
 3. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych, członkowie Spółdzielni na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni. Delegaci na zjazd Związku zgłaszani są podczas Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
 4. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia w sposób określony w statucie.
 5. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.
 6. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1., następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego, ogłoszenie na stronie internetowej SM, tablicy ogłoszeń na poszczególnych klatkach schodowych oraz w biurze Spółdzielni Mieszkaniowej. Jeżeli w danym lokalu zamieszkuje więcej niż jeden członek, zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 dostarcza się w jednym egzemplarzu.

§ 33.

1. 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.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 34.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 32 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. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów, określając ją na:
 - 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.
 Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
7. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej lub odwołania członków Zarządu. Na wniosek 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, zarządza się głosowanie tajnie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni, z oznaczeniem uchwały, której dotyczy głosowanie.

8. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się ust. 7. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
9. Komisja mandatowo - skrutacyjna oblicza głosy oraz ustala i ogłasza wynik głosowania, na podstawie, którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta na podstawie sumarycznego obliczenia przez komisję mandatowo - skrutacyjną wyników głosowania wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 35.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony 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.

§ 36.

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjną, w składzie 4 osób. Komisja mandatowo-skrutacyjna pełni funkcję komisji wnioskowej.

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 czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych,
 - c) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - e) Uporządkowanie i odczytanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad.
 - 2) Inne Komisje w miarę potrzeby.
2. Bezwzględnie po wybraniu komisje konstituują się, wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
6. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków - osób prawnych.

§ 37.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością ustaloną w porządku obrad.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy, lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
5. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
6. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku łącznie.
7. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 5 minut, jeżeli dotyczy jednego zagadnienia. Jeżeli głos dotyczy złożonych problemów to czas przedłuża się do 15 minut.
8. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
9. 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.
10. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
11. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenia przerwy.
 - 6) ograniczenia czasu przemówień,
 - 7) przeprowadzenia głosowania tajnego,
12. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
13. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
14. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 38.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu Komisji mandatowo - skrutacyjnej dla stwierdzenia czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego i statutu Spółdzielni. Jeżeli warunki te są spełnione, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, że Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał i udziela głosu prezesowi Zarządu lub innej upoważnionej osobie w celu przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu uprzednio przygotowanych przez Zarząd pod względem formalnym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
3. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku 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.
4. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
5. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów, chyba, że Prawo spółdzielcze lub statut Spółdzielni wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
6. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany nr kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 39.

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. 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.

§ 40.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od 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. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.

§ 41.

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 42.

1. Protokoły z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły o którym mowa w ust. 1. stanowią integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 43.

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 § 33 ust.2 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej 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 Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym § 33 ust.2 statutu , tj. poprzez projektu uchwały.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata oraz miejsca jego zamieszkania,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
8. 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.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

- 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
- 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią , lub innym organem administracji publicznej
- 4) niezaleganiu wobec Spółdzielni z tytułu zobowiązań,
- 5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom na członków Rady Nadzorczej zadawać pytania.

10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9. Brak zgody i oświadczenia kandydata powoduje nie ważność jego zgłoszenia.
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. 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 poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - karta wyborcza jest przekreślona,
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów,
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów pretendujących do ostatniego miejsca w Radzie Nadzorczej równej liczby głosów, o fakcie wyboru do Rady Nadzorczej decyduje ponowne głosowanie pomiędzy kandydatami, którzy uzyskali jednakową liczbę głosów.

§ 44.

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 § 32, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 45.

Postanowienia § 43. mają zastosowanie przy wyborach na delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 46.

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 47.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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.

6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5. biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 48.

1. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach nieobjętych porządkiem obrad, w przypadku Wyboru Komisji Wnioskowej, Komisja Wnioskowa opracowuje zgłoszone wnioski i zestawia je w porządku ze względu na ich treść i znaczenie.
2. W razie zgłoszenia kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, w pierwszej kolejności głosuje się wniosek najdalej idący. O tym, który wniosek jest najdalej idący decyduje Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. W trakcie głosowania nad wnioskami Komisja mandatowo - skrutacyjna oblicza ilość oddanych głosów „za” i „przeciw”, a wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. W wypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
4. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski i opinie nie mają charakteru uchwał Obowiązujących wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa Spółdzielczego.
5. Sprawy 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.
6. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 49.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 50.

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, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
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 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Nie można być równocześnie członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu Osiedla. W przypadku wyboru do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej, członek pełniący równocześnie funkcję w Zarządzie Osiedla ma obowiązek złożyć mandat członka Zarządu Osiedla.
7. W skład Rady 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.

§ 51.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
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, które staje się skuteczne po dojściu wiadomości do Walnego Zgromadzenia,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - e) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
3. W wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na czas trwania kadencji Rady dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie
 4. Kadencja nowego członka Rady upływa łącznie z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej. Nowy członek Rady Nadzorczej wchodzi w zakres i kompetencje osoby, której mandat wygaś za wyjątkiem funkcji i kompetencji przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 52.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) 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,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, struktura organizacyjna zatwierdzana jest w przypadku wprowadzenia zmian,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie regulaminów:
 - a) regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
 - b) regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
 - c) regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
 - d) regulamin udostępniania dokumentów
 - e) regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej
 - f) regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali
 - g) regulamin rozliczania dostaw wody i odprowadzenia ścieków
 - h) regulamin rozliczeń za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
 - i) regulamin zlecenia usług i dostaw obcym wykonawcom
 - j) regulaminy tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych
 - k) regulamin przydziału, użytkowania i opłat za lokale użytkowe
 - l) regulamin obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali
 - m) regulamin windykacji wierzytelności

- n) inne regulaminy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni
- 14) zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie
- 16) wybór kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości , chyba że ustawa lub uchwała Krajowej Rady Spółdzielczej stanowi inaczej.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 53.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz .
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady – 16 %,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady i Sekretarz – 14 %
 - 3) Członkowie Rady - 10 %
 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu plenarnym w danym miesiącu.
7. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenia, o których mowa w ust. 5, członkom organu nie przysługują.

§ 54.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący drugiej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wyborów.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
7. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzonych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych) stanowiących dane osobowe a także informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, w szczególności dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji , do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie Spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie Spółdzielni.

§ 55.

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

Zarząd

§ 56.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 57.

1. Zarząd składa się z dwóch osób: prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza bezwzględną większością statutowego składu rady.
3. Kandydaci na członków Zarządu powinni posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy i kodeksu pracy.

§ 58.

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 59.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni: właścicieli lokali
 - 2) podejmowanie czynności na podstawie stwierdzenia utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 3) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
 - 5) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) ustalanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 i 3,
 - 12) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
 - 13) oddawanie w najem lokali oraz nieruchomości gruntowych w dzierżawę,
 - 14) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 15) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 16) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 17) udzielanie pełnomocnictw,
 - 18) współdziałanie z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 60.

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

§ 61.

1. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 59 ust. 1 pkt. 3, 5, 6, 9, 10, 11
3. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 62.

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

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**§ 63.**

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 (członków) Zarządu, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy na czas niezbędny do wyboru Zarządu w pełnym składzie. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
6. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
7. Członkowie organów Spółdzielni zobowiązani są do zachowania tajemnicy służbowej, ustawy i przepisów o ochronie danych osobowych.
8. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 64.

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.

ROZDZIAŁ V**TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI****§ 65.**

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. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
4. najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**§ 66.**

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

§ 67.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez

wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 68.

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 § 67. ust.1. 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.

§ 69.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 67, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 67, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o 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 **pisemnego zapewnienia** o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 143 (art. 4 ust. 1uosm)
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 67.

§ 70.

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

W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 71.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 143 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą

- żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
 3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² uosm, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² uosm, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków .
 4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
 5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
 6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
 9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
 10. Osobie, która przed dniem **9 września 2017 roku**, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu **9 września 2017 roku** spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
 11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 72.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 73.

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

§ 74.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku *pisemnego zapewnienia* o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 143.

§ 75.

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

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 76.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.
5. 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.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 77.

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

§ 78.

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.

§ 79.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 143 statutu, 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 Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 80.

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

§ 81.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, 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.

§ 82.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego**§ 83.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 84.

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

2. W sprawach nieuregulowanych w § 83 i 84 do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy § 76 - 82 statutu.

Odrębna własność lokalu

§ 85.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 86.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. (art. 19 ust. 1 uosm)
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 87.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 85 ust 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 85 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 85. pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub

ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych 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.

§ 88.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 89.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 85, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 85, albo nabywcą ekspektatywy własności a Spółdzielnią, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 85, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 143 statutu.

§ 90.

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

§ 91.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 92.

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 47 statutu stosuje się odpowiednio.

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.

Przepisy §85 – §92 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 93.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4., następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, **może podjąć uchwałę**, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz

zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o które mowa w ust. 6:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 - 2) Spółdzielnia **niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali** tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „**Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza**” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy

Najem lokalu

§ 94.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
 - a) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,
 - b) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - c) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
3. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 95.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 96.

Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawartej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą, umowa najmu wymaga formy pisemnej.

ROZDZIAŁ VI

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 97.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 98.

Tryb postępowania w sprawach powstania członkostwa, ustania członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz wypowiedzenia członkostwa określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Zamiana lokali

§ 99.

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.

§ 100.

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.

§ 101.

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 pisemnej zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 102.

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.

ROZDZIAŁ VII

ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

Zasady ogólne

§ 103.

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 i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 104.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 103 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
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, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność zróżnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
 - 7) Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 105.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 103, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 106.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany 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 nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 107.

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

Wkłady mieszkaniowe**§ 108.**

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

§ 109.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 114 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 74 statutu.

§ 110.

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

Wkłady budowlane**§ 111.**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, 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.

§ 112.

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

§ 113.

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, wartość rynkowa lokalu uległa istotnej zmianie, członek

zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 114.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
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.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 71 ust. 4, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 143, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
9. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 115.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość tego prawa, ustaloną na podstawie wartości rynkowej lokalu.

Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 116.

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

ROZDZIAŁ VIII

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 117.

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

§ 118.

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

§ 119.

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu trwale związanego z gruntem, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 120.

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której umowa w § 117 i § 118 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której umowa w § 119 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 121.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w za-kresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali w szczególności koszty pomiaru mieszkań i pomieszczeń przynależnych oraz odtworzenia dokumentacji technicznej budynku a także wydzielenia działek pod garaże powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 122.

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 123.

Zawarcie umowy, o której mowa w § 120 statutu następuje po wpłacie należności, o których mowa w § 122 statutu.

§ 124.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**§ 125.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 67, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 4),
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 143 statutu,
 - 4) 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.
2. Warunki finansowe przeniesienia własności lokalu określone w § 125 ust.1. nie dotyczą mieszkań objętych pomocą państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.). W takim przypadku przeniesienia własności lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 126.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 125 ust. 4, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 127.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 125, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci, i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się § 114 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 128.

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.

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

§ 129.

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 143 statutu.

§ 130.

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego 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 lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 131.

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

§ 132.

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

§ 133.

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.

Przekształcenie najmu lokalu

§ 134.

1. Na pisemne żądanie osoby będącej najemcą lokalu użytkowego w tym garażu, która poniosła w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 135.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 134, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego 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 najemcę.

ROZDZIAŁ IX **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

Zasady ogólne

§ 136.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Majątek Spółdzielni stanowią środki pieniężne i rzeczowe tworzące aktywa trwałe i obrotowe Spółdzielni uwidocznione w księgach rachunkowych oraz Sprawozdaniach Finansowych sporządzonych na podstawie tych ksiąg.

§ 137.

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

§ 138.

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

§ 139.

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego wniesionych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców lokali mieszkalnych.
 - 5) ogólny fundusz remontowy powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni i z części funduszy remontowych nieruchomości przeznaczonych na ten cel, na warunkach i w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.
 - 6) inne fundusze niezbędne do prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
2. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 09.09.2017 roku wpisowego i udziałów.
3. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa byłby członkiem Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. W przypadku ustania członkostwa po 09.09.2017 r. udziały nie są wypłacane.

4. W przypadku śmierci członka ,spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania dokumentów, stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
5. Zwrot o którym mowa w ust. 3 i 4 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie start Spółdzielni.
6. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 5, w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 140.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy .
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przyłączenia lub podziału Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 141.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego. Pokrycie starty obciążające fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

Inwestycje mieszkaniowe

§ 142.

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

Oplaty za użytkowanie lokalu

§ 143.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od 1 dnia następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 17¹ ust. 6 zdanie 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o nabyciu prawa.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą opłaty 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 mediów, w tym: 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.
7. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 *usm*, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
11. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na pisemne żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osobie której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
12. Opłaty, o których mowa w § 143 przeznacza się wyłącznie na cele w nich określone.
13. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w niniejszym paragrafie obejmują w szczególności:
 - 1) Opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające daną nieruchomość.
 - 2) Podatek od nieruchomości, obciążający daną nieruchomość.
 - 3) Ubezpieczenie budynku.
 - 4) Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
 - 5) Opłata za sprzątnięcie klatek schodowych, obciążające daną nieruchomość.
 - 6) Opłata za konserwację domofonów.
 - 7) Koszty dotyczące energii elektrycznej części wspólnych.

- 8) Koszty dotyczące centralnego ogrzewania.
- 9) Koszty dotyczące podgrzania wody dla potrzeb centralnie ciepłej wody użytkowej.
- 10) Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków.
- 11) Koszty remontów i konserwacji.
- 12) Koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym.
- 13) Koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych.

§ 144.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 143, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu finansowo-rzeczowego kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali,
 - 3) regulaminu rozliczania za centralne ogrzewanie i podgrzania wody,
 - 4) regulaminu zasad montażu i użytkowania indywidualnych liczników poboru zimnej i ciepłej wody oraz rozliczania dostaw wody i odprowadzania ścieków,
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
4. Regulamin rozliczania za centralne ogrzewanie i podgrzania wody powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu (w przypadku rozliczania ciepła według podzielników),
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 145.

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

§ 146.

1. Opłaty, o których mowa w § 143, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 143 ust. 1 – 4, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.

4. Członkowie Spółdzielni, właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe oraz inne opłaty obowiązujące w Spółdzielni na podstawie Regulaminu Windykacji i Wierzytelności.

§ 147.

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

§ 148.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) wodociągowej - do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu włącznie,
 - 2) kanalizacyjnej - piony,
 - 3) centralnego ogrzewania w całości, z wyłączeniem instalacji przerobionej przez lokatora oraz głowic uszkodzonych przez lokatora, oraz z wyłączeniem lokali z zainstalowanym ogrzewaniem etażowym przez lokatora
 - 4) elektrycznej - do tablicy bezpiecznikowej w lokalu
 - 5) tv - do gniazda abonenckiego włącznie
 - 6) gazu – do pierwszego zaworu odcinającego włącznie przed urządzeniem odbiorczym
 - 7) domofonowej – do aparatu domofonowego
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 149.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków lub osoby niebędące członkami zajmujące te lokale.
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawę i wymianę okien i drzwi, z zachowaniem bieżącej architektury,
 - 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) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej,
 - 8) montaż nawiewników w stolarce okiennej,
 - 9) naprawa aparatów domofonowych

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka i osób niebędących członkami lub osób z nim zamieszkałych, obciąża te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka i osób niebędących członkami oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością osób zainteresowanych, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 150.

Naprawy i remonty w lokalach wymienione w § 148 oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

§ 151.

1. Finansowanie remontów określonych w §156 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z normowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

§ 152.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu przez uprawnioną do tego osobę.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ X PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 153.

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie statut lub jego zmiany wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 154.

Utrata członkostwa w Spółdzielni

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596)** nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 155.

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.

§ 156.

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków Spółdzielni w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§ 157.

W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu lub garażu przed 24 kwietnia 2001 r. rozliczeń z tego tytułu dokonuje się według zasad obowiązujących w Spółdzielni przed tą datą.

§ 158.

1. Zachowują moc prawa nabyte lub zobowiązania powstałe przed wejściem w życie niniejszego statutu.
2. Do przeniesienia obciążenia i zmiany treści oraz zniesienia tych praw i zobowiązań (ust.1) od chwili wejścia w życie niniejszego statutu mają zastosowanie jego postanowienia oraz przepisy ustaw odnoszących się do Spółdzielni.

§ 159.

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie przepisy ustaw:

- 1) Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2018 r., poz. 845)

Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 06.07.2018r., sygnatura sprawy: KR.XII NS-REJ.KRS/012313/18/001 dokonał wpisu w numerze KRS 0000174950: UCHWALENIE STATUTU W NOWYM BRZMIENIU

Niniejszy tekst jednolity został przyjęty Uchwałą Nr 11/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej POD LODOWNIĄ z siedzibą: 38-300 Gorlice, ul. Pod Lodownią 12 z dnia 13, 14 czerwca 2019 roku.

Sąd Rejonowy Dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 12.07.2019r., sygnatura sprawy: KR.XII NS-REJ.KRS/010782/19/112 dokonał wpisu w numerze KRS 0000174950 - zmiana do Statutu.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Wpisana w Sądzie Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego
rejestracja w KRS: 0000174950
Kraków, dnia 17 PAZ 2019 r.
Sędzią
[Podpis]