

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CERAMIK” W KRAKOWIE

Słowniczek

UspMieszk – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

PrSpół – ustawa prawo spółdzielcze.

Lokal o innym przeznaczeniu – rozumieć należy : lokale użytkowe, garaże.

Lokal - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali.

Wartość rynkowa lokalu – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami

Spółdzielnia – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „CERAMIK „ w Krakowie.

Statut – rozumie się przez to niniejszy Statut j Spółdzielni Mieszkaniowej „CERAMIK,, w Krakowie.

Zarząd – rozumie się przez to Zarząd j Spółdzielni Mieszkaniowej „CERAMIK „ w Krakowie.

Rada Nadzorcza – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „CERAMIK,, w Krakowie.

Członek – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „CERAMIK „ w Krakowie.

Ekspektatywa - rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”),

Osoba bliska- rozumie się przez to zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,

Użytkownik lokalu - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- ustawy z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst.jed. Dz.U. z 2017 poz.1560 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2018r. poz. 845 późniejszymi zmianami)
- niniejszego Statutu i regulaminów
- innych powszechnie obowiązujących przepisów

§ 3

1. Nazwa Spółdzielni brzmi – Spółdzielnia Mieszkaniowa „CERAMIK” w Krakowie zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Krakowie. Dokumentacja Spółdzielni jest przechowywana w jej siedzibie.
3. Terenem działania Spółdzielni jest teren Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 4

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

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
2. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
3. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
4. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi ,
5. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
6. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
7. Działalność obiektów kulturalnych i sportowych

§ 6

Przedmiot działalności opisany w § 5 Spółdzielnia realizuje poprzez:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. 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 domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów

- jednorodzinnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 7. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
 8. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 9. wynajem nieruchomości na własny rachunek
 10. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

II. Członkostwo w Spółdzielni

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 UspMieszk, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 UspMieszk, 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 UspMieszk, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 UspMieszk, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 UspMieszk. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest do opłat (w wysokości wnoszonej przez członków) od następnego miesiąca, po uzyskaniu przez Spółdzielnię informacji o zaistnieniu okoliczności

- określonych w powyższych ustępach.
7. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w ciągu 7 dni od dnia nabycia lokalu do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 6) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
 8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 9. Postanowienia określone w powyższych ustępach stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ UspMieszk, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ UspMieszk .
 10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
 11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 8

Stwierdzenie członkostwa.

1. Osoby nie będące członkami Spółdzielni nabywają członkostwo z mocy prawa, jeżeli okoliczności opisane w § 7 ust. 4 i 5 miały miejsce przed dniem 9 września 2017 r
2. Osoby o których mowa w ust.1 są zobowiązane z chwilą nabycia członkostwa do lokalu do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania (lub adres do doręczeń jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania) , w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 od zaistnienia zmian opisanych w ust. 2. Brak informacji jak powyżej skutkuje przyjęciem, że dane są aktualne.

4. Stwierdzenie nabycia członkostwa opisanego w ust. 1 dokonuje Zarząd poprzez odpowiedni wpis w protokole Zarządu na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie prawem przewidzianych warunków.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności będących podstawą nabycia członkostwa.

Zasady członkostwa właścicieli

§ 9

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
3. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
4. 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.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
6. 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.

§ 10

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych 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.
2. Jeżeli prawo określone w ust. 1 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 i pozostają członkami spółdzielni.

Rejestr członków.

§ 11

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

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
 - 5) numer telefonu oraz ewentualny adres e-mail
 - 6) zmiany danych określonych w punktach 1-5
 - 7) data nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków
 - 8) datę ustania członkostwa lub datę jego wypowiedzenia
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków Spółdzielni.
3. Zasady zwrotu udziałów określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 12

1. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni wynikające z członkostwa są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów UspMieszk i PrSpół oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
- 1/ wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
 - 3/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 4/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające,
 - 5/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 6/ otrzymania od spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 7/ brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 8/ dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej
 - 9/ zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 i 11 UspMieszk projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia ,
 - 10/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 UspMieszk,
 - 11/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 pkt.2 UspMieszk
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) , o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
5. 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.

6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza.

§ 13

Członek jest obowiązany w szczególności:

1. Stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.
2. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie lub regulaminach
3. Wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
4. Regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji
6. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu
7. Utrzymywać swój lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym,
8. Zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby one wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
9. Udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
10. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
11. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
12. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego
13. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
14. Korespondencja od Spółdzielni w tym roczne salda, zmiany wysokości opłat i inna, wrzucana jest do skrzynek pocztowych członków Spółdzielni i właścicieli lokali.

IV. Ustanie członkostwa

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub działu 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) rozwiązanie umowy o budowę lokalu,
- 7) śmierci członka spółdzielni,
- 8) ustania osoby prawnej,
- 9) likwidacji spółdzielni,
- 10) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem,

- 11) w przypadkach określonych w art. 24 (1) ust. 1 i art. 26 ustawy
- 12) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 15

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

§ 16

Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia za zgodą Zarządu.

§ 17

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 18

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

Skreślanie z rejestru członków

§ 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego .

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadkach określonych ustawą z chwilą ;
 - 1) ustania członkostwa
 - 2) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 3) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje,
 - 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat 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.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
- .

§ 21

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art. 16 ¹ UspMieszk, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w ustawie. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli;
- a) 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. 16 ¹ UspMieszk
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ut.2, Usp Mieszk, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

V. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§ 22

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 23

1. Wnioski członków i pisma złożone w sprawach między członkiem a spółdzielnią, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku lub pisma w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym

- zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek lub pismo zostanie rozpatrzone. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.
3. O sposobie załatwienia wniosku lub pisma członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
 4. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku lub pisma powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści ust. 7 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
 5. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
 6. 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.
 7. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w ust. 3.
 8. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
 9. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
 10. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 9. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
 11. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 24

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
4. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

VI. Organy Spółdzielni

§ 25

1. Organami spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie,
 - B. Rada Nadzorcza,
 - C. Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

4. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 26

1. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.
4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
5. 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.
6. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 7 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Dz.U. Nr 133, poz. 883 z póź. zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
7. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w PrSpół, UspMieszk w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

A. Walne Zgromadzenie

§ 27

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w zebraniu Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zasady udziału pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu

§ 28

1. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.
2. Pełnomocnictwo powinno być udzielone pod rygorem nieważności na piśmie.
3. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Wlanego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.

4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na Walnym Zgromadzeniu. Chwila odczytywania listy pełnomocnictw podana jest w porządku obrad.
5. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imiona i nazwiska mocodawcy oraz imion i nazwiska pełnomocnika
6. Pełnomocnictwa dołącza się do Protokołu Walnego Zgromadzenia
7. Do pełnomocnika i treści pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia

§ 29

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków ogólnej liczby członków Spółdzielni
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
5. 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.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń we wszystkich klatkach schodowych budynków Spółdzielni obejmujących poszczególne nieruchomości oraz w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
8. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
9. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również dostarczyć, w terminie określonym w ust. 7, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
10. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 30

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni
3. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i w sposób określony w § 29 Statutu co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały lub gdy projekt uchwały jest sprzeczny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) przyjęcie regulaminu Rady Nadzorczej
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każdemu członkowi lub pełnomocnikowi członka w czasie podpisywania listy obecności członków lub pełnomocników wręczany jest mandat.
3. Głosowanie odbywa się za pomocą mandatu.
4. Otwierający Walne Zgromadzenie zarządza:
 - 1) wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej 2 osoby:
 - Przewodniczący,
 - Sekretarz
 - 2) wybór Komisji Mandatowo -Skrutacyjno – Wyborczej oraz innych gdy zachodzi taka potrzeba.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, po dokonaniu wyboru Prezydium oraz Komisji przejmuje prowadzenie obrad. Pod jego przewodnictwem Walne Zgromadzenie przyjmuje ostateczny porządek obrad.
6. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący lub inny członek Prezydium, konsultując się w miarę potrzeby z pozostałymi członkami Prezydium

7.Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona w drodze głosowania Komisję Mandatowo-Skrutacyjno - Wyborczą w składzie do 3 osób. Do zadań Komisji Mandatowo-Skrutacyjno - Wyborczej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 29, 30 Statutu,
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków Walnego Zgromadzenia, liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
- 4) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
- 5) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
- 6) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia oraz sporządzenie kart do głosowania.

2.Członkowie Komisji Mandatowo –Skrutacyjno - Wyborczej nie mogą być wybierani do organu Spółdzielni /Rady Nadzorczej/ na Walnym Zgromadzeniu, na którym takie wybory są przeprowadzane.

3. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

4.Z czynności Komisji sporządza się protokół. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

5.Każdy członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2.Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrzenia spraw objętych porządkiem obrad.

3.Walne Zgromadzenie nie może wprowadzać do porządku obrad nowych spraw, nie objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.

4.Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków

5.Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji.

6. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym § 29.

§ 35

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

2.Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

3. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.

5. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

6. Na zarządzenie przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.

8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu :

- 1) w sprawie formalnej,
- 2) w celu sprostowania,
- 3) członkom Zarządu i Rady Nadzorczej
- 4) zaproszonym gościom
- 5) radcy prawnemu

Do wniosków formalnych zalicza się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:

- 1) głosowania bez dyskusji,
- 2) przerwania lub zamknięcia dyskusji (zamknięcie dyskusji nie pozbawia referenta prawa odpowiedzi)
- 3) zamknięcia listy mówców,
- 4) ograniczenia czasu przemówień,
- 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

a) zarządzenia przerwy w obradach,

b) stwierdzenia quorum, ponowne przeliczenie

9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy jeden za i jeden przeciw wnioskowi. O przyjęciu wniosku formalnego rozstrzyga Walne Zgromadzenie w drodze głosowania.

Sposób głosowania i podejmowania uchwał.

§ 36

1. Każdy członek ma jeden głos.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób określony w § 29.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.

4. Uchwałę uważa się **za podjętą**, jeżeli była poddana pod głosowanie i za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu,

5. Zwykła większość głosów oznacza większą ilość oddanych głosów "za", "przeciw" i „wstrzymujące się”

6. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały w następujących sprawach:

- 1) większością **3/4** głosów w przedmiocie:
 - a) likwidacji Spółdzielni

- b) przywrócenie działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji
- 2) większością **2/3** głosów w przedmiocie:
 - a) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji
 - b) połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią

7. W sprawach dotyczących:

- 1) likwidacji spółdzielni,
- 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
- 3) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej

do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na którym uchwała poddana jest pod głosowanie, uczestniczyła **łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania**.

8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się **jawnie**, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie **1/2 liczby** członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia:

„Kto jest za uchwałą”, a następnie: „Kto jest przeciw uchwale” i „Kto się wstrzymał”.

9. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie tajne dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą stawiają na karcie do głosowania znak „x” przy wyrazach „jestem za”, głosujący przeciw uchwale stawiają na karcie do głosowania znak „x” przy wyrazach „jestem przeciw”, a głosujący, którzy się wstrzymują od głosowania znak x przy wyrazach „wstrzymuje się”.

10. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

11. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje o zgłoszonych wnioskach i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem "dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.

12. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

Sposób wyłaniania kandydatów i przeprowadzenie wyborów

§ 37

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłasza się do Komisji Mandatowo-Skrutacyjno – Wyborczej. Kandydatami mogą być tylko członkowie Spółdzielni. Prawo zgłaszania kandydatów przysługuje każdemu członkowi.

2. Zgłoszenie kandydatur odbywa się z podaniem:

- 1) imienia i nazwiska kandydata do Rady Nadzorczej,
- 2) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej i nr mandatu członka.

3. Członkiem Rady Nadzorczej można być dwie kolejne kadencje Rady.

4. Członek Spółdzielni, nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może wchodzić w skład organów Spółdzielni.

5. Kandydaci do Rady Nadzorczej, składają **ustne** oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie.

6. Kandydaci do Rady Nadzorczej **składają pisemne oświadczenia**, że:

- 1) nie naruszają zakazu konkurencji
- 2) nie zalegają z opłatami na rzecz Spółdzielni na koniec miesiąca poprzedzającego Walne Zgromadzenie

- 3)nie są zatrudnieni w Spółdzielni.
- 7.Kandydaci na członków do Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
- 8.Komisja Mandatowo-Skrutacyjno - Wyborcza przygotowuje listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli oświadczenie o którym mowa w ust. 6.
- 9.Na listach kandydatów do Rady Nadzorczej obowiązuje kolejność alfabetyczna
- 10.Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym przy pomocy kart wyborczych, opatrzonych pieczęcią Spółdzielni, na których są umieszczone nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez wrzucenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjno -Wyborczej. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
- 11.Głos jest nieważny, jeżeli
- 1)zawiera dopisane nazwiska, inne niż ustalona przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjno-Wyborczą
 - 2)karta wyborcza jest przekreślona lub posiada skreślone wszystkie znajdujące się na liście nazwiska, zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 12.Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali największą ilość głosów. Przy równej ilości głosów o wyborze decyduje dodatkowe głosowanie tylko na tych kandydatów, którzy otrzymali jednakową ilość głosów.
- 13.Ilość głosów oddaną na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo- Skrutacyjno-Wyborcza, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania - odczytując protokół.
- 14.Całość dokumentacji (karty z odbytego głosowania + protokoły) przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
- 15.Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie.

§ 38

- 1.Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
- 5.Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników na piśmie w tylko w punkcie „Wolne wnioski”.
- 6.Wnioski, opinie i dezyderaty członkowie składają na piśmie do Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i wpisuje się je do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 ustawy PrSpół.

§ 39

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może zostać zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

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. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. Rada Nadzorcza

§ 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko kandydata.

4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

5. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 3 członków i nie więcej niż 6 członków

6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

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

8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej Spółdzielni.

§ 41

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 posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
- b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- c) zrzeczenia się mandatu.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat najbliższe Walne Zgromadzenie wybiera nowego członka.

§ 42

Rada Nadzorcza wyłania ze swego grona:

- a) przewodniczącego,
- b) zastępcę przewodniczącego,
- c) sekretarza,

§ 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów

- Spółdzielni jej członków,
- c) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - d) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - e) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest co najmniej dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - g) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
 - h) odwoływanie członków Zarządu
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 44

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 45

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 1/30 minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 46

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 48

1. Zarząd składa się z 2-3 członków.
2. Członków Zarządu powołuje Walne Zgromadzenie, a odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 49

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 50

Do zakresu pracy Zarządu należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 5) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 8) udzielanie pełnomocnictw,
- 9) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
- 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- 11) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
- 12) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 13) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych przepisach
- 14) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów.

§ 51

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

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 52

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 tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
 3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
- W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

VII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 53

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

3. 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 przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy o ochronie własności.
6. 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.
7. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, 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.
8. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
9. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 63 ust. 3-6 Statutu.
10. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 63 ust. 7 – 13 Statutu.

§ 54

Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

1. W przypadku śmierci osoby o której mowa w § 63 ust. 1 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego./
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba o której mowa w ust. 1-3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.
6. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do

lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty.

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

8.Przepis ust. 7 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

9.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w §20 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.

10.Umowy o których mowa w ust.9 zwiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

11.Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 9-10, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od ustania członkostwa pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

12.W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.9 albo 10 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

13.Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

VIII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 55

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego 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.

4.Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

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

6.W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

7.Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 6, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

8.Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 67 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

9. 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.

10. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 9, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje jak pełnomocnik.

§ 56

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 84 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

IX. Odrębna własność lokalu

§ 57

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 63 ust.3 -6 Statutu.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 63 ust.7 - 13 Statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez członka Spółdzielni tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

5. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

6. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

7. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

8. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 63 ust.3-6 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 58

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu

zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.

3. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.

4. W sytuacjach, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

5. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia § 62 ust.3-4 Statutu i Regulaminu.

6. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku. Po upływie tego terminu roszczenia Spółdzielni wygasa

§ 59

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.

2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 63 ust. 8 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w ust. 1, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 60

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 takiego pozwolenia.

2. Na żądanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o

ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

5. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 84 Statutu, 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

6. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 5, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości

X. Zamiana Lokali

§ 61

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na zasaach określonych w Statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w ust. 2.

2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

XI . Umowa o budowę lokali

§ 62

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.

2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
- 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała Regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
- 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
- 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz

- lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 3 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.
5. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
6. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 63 Statutu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
7. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
8. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 63

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu realizowanego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
 - 3) Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w ust. 2 a ponadto:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub 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 kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy, określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) imienne oznaczenie osób, które ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu oraz które będą zamieszkiwać w lokalu,

- 6) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
4. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 3 winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 62 ust. 4 Statutu.
7. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
8. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
9. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
10. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
11. Przesłanka przewidziana w ust. 10 nie obejmuje sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
12. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
13. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

XII. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów

§ 64

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy międzykosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w

umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

4. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.

5. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.

6. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka Spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 62 Statutu.

7. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 54 ust 9 -13 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 66 ust 6-12 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

8. Członek któremu przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej na zasadach jak w § 53 ust.6 i 7 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 65

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.

2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.

3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.

4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.

5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 63 ust. 8 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka Spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

6. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w u s t . 1 - d o 5 spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63 ust.3 pkt.1. Statutu w tym w szczególności nie wniesiony 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 kwot zaległych opłat, o których mowa w § 84 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Przepisy ust. 1-3 nie stosuje się do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o których mowa w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Do takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 cytowanej wyżej ustawy.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, 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.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. 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. 6, 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.
10. Przez określone w ust. 7 pkt.1 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w § 54 ust.9-13 Statutu.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
12. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu

tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 67

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

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 84 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 68

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

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

XIII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

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

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach wynikających z obowiązujących w dniu podpisania umowy przepisów UspMieszk i po dokonaniu przez członka spłat określonych w ust. 3.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę, o której mowa w ust. 1, po dokonaniu przez niego

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 84 Statutu.

4. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni,

od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

5.Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosków określonych w ust. 1 .

Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 70

1.Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 84 Statutu.

2.Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3.Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w ust. 1 , członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

4.Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosków określonych w ust. 1.

Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 71

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

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2)spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 84 Statutu.

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

3.Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 i 2, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

XI. Gospodarka Spółdzielni

§ 72

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy

zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 73

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 akceptującej uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 74

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

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 21 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 75

1. Fundusze spółdzielni stanowią:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- d) fundusz remontowy,

§ 76

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 77

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa (po uwzględnieniu odliczeń ustawowych) zasila fundusze statutowe Spółdzielni.

2. Rozdział ewentualnej nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 78

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) Fundusz zasobowy,
- 2) Fundusz udziałowy,
- 3) Fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 79

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

XII. Zarządzanie nieruchomościami

§ 80

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem) a w szczególności:

- 1) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
- 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

§ 81

1. Członkowie spółdzielni i właściciele lokali niebędący członkami, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, dostarczania energii cieplnej, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:

- a) członków Spółdzielni,
- b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 82

1. Wysokość opłat, jest ustalana na podstawie:

- a) kosztów zarządzania nieruchomościami,
- b) kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,
- c) kosztów gospodarki cieplnej.

§ 83

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 82 Statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 84

1. Opłaty, o których mowa w § 82 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc w terminie do ostatniego dnia danego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których jest mowa w § 81 Statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym (o którym mowa w rozdziale V niniejszego statutu), a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzsółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 85

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych pionów instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznych pionów instalacji kanalizacyjnej,

centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 86

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele mieszkań, najemców lokali spółdzielczych.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób zajmujących lokal obciąża osoby zajmujące ten lokal.

3. Naprawy wewnątrz lokalu wymienione w ust.1 Spółdzielnia może wykonać tylko za odpłatnością zainteresowanych osób zamieszkujących dany lokal, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 87

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone 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 wartości rynkowej lokalu.

§ 88

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.

2. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§ 89

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych przez członków oraz organy Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 29 września 2022 r. 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.

3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

4. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich podjęcia z mocą obowiązującą od ich prawomocnego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy tekst Statutu opracowany został na podstawie tekstu jednolitego zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy w akt. : ze zmianami dokonanymi przez Walne Zgromadzenie dnia 29.09.2022r.