

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA ALPACH”

(TEKST JEDNOLITY)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Alpach”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Katowice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych, społecznych oraz oświatowo-kulturalnych - członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) obsługa nieruchomości na własny użytek,
 - 2) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) obsługa nieruchomości na zlecenie,
 - 4) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Spółdzielnia w ramach swojej działalności może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu,
 - 2) budować lub nabywać w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielać pomocy w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 7) ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni odrębną własność lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowych i garaży),
 - 8) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków,

- 9) zarządzać lub administrować nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości,
 - 10) prowadzić działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin.
4. Spółdzielnia dla realizacji celów określonych statutem może tworzyć lub przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych.
 5. Dochody uzyskane ze swej działalności Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.

II. CZŁONKOWIE

§ 3

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 dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 37 ust. 4.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 37 ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 4

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;

- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 w/w ustawy, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Przepisy § 3 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
 4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu 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.

§ 4a

1. Warunkiem przyjęcia na członka osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji.

2. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.
3. Członek zobowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej w terminie 14 dni zmiany danych zawartych w deklaracji. W razie zaniedbania obowiązku zgłoszenia zmiany danych wskazanych w deklaracji, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.
4. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji.
7. O uchwale o przyjęciu zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
8. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
9. Odwołanie od uchwały o odmowie przyjęcia do Spółdzielni rozpatruje Rada Nadzorcza. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 5

1. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych członków ustala się:
 - a) w przypadku lokalu odzyskanych przez Spółdzielnię na podstawie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu,
 - b) w przypadku lokali z nowych inwestycji na podstawie założeń organizacyjno - finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 11 statutu.
2. Z osobami ubiegającymi się o lokale w nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowy o budowę lokali.
3. Zasady określone wyżej stosuje się odpowiednio przy ustalaniu kolejności zaspakajania potrzeb lokalowych o innym przeznaczeniu.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej, prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym statutem, zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia i otrzymania kopii,
- 5) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 7) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji i otrzymania kopii, oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu,
- 9) *(uchylony)*
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 11) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo o innym przeznaczeniu,
- 13) prawo wglądu do protokołów i otrzymania kopii z posiedzeń Rady Nadzorczej,
- 13)¹ koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 14) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 15) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 16) prawo do zamiany lokalu mieszkalnego,
- 17) prawo do kwestionowania zasadności zmian wysokości opłat na drodze sądowej z pominięciem postępowania wewnątrz – spółdzielczego,
- 18) statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

§ 7

1. Członek jest obowiązany :
 - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 3) *(uchylony)*
 - 4) wnieść wkład mieszkaniowy i wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 5) uiszczać terminowe opłaty za używanie lokalu lub garażu,
 - 6) *(uchylony)*
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
 - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu lub garażu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali lub garaże w dodatkowe instalacje,
 - 9)¹ w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale,
 - 10) w pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz ich modernizacją,
 - 11) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.
2. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i garaży oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi je określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, o którym mowa w § 33 statutu.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 8

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca, jeżeli statut nie stanowi inaczej, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od daty ich złożenia.
2. *(uchylony)*
3. *(uchylony)*

4. *(uchylony)*
5. *(uchylony)*
6. *(uchylony)*
7. *(uchylony)*
8. *(uchylony)*
9. *(uchylony)*
10. *(uchylony)*

V. *(uchylony)*

§ 9

(uchylony)

VI. WKŁADY

Rozdział 1.

Postanowienia wspólne dla wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 10

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie – po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego sfinansowana została zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami i kosztami uzyskania kredytu w części przypadającej na dany lokal.

5. Członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni wynikłe wskutek niewniesienia przez członka Spółdzielni w terminie wymaganych wpłat na wkład.

§ 11

1. Przy ustalaniu założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić :
 - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu,
 - 2) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - 3) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 4) źródła finansowania inwestycji,
 - 5) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
2. Przy ustalaniu kosztów i warunków poszczególnych inwestycji obok założeń o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia obowiązana jest uwzględnić:
 - 1) sposób ewidencjonowania kosztów tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 2) zasady rozliczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 3) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjności).
3. Założenia organizacyjno – finansowe i szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

§ 12

1. Jeżeli pomiędzy datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa do lokalu wnosi odpowiednio wkład mieszkaniowy albo budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 13

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany

jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów budowy w wysokości przypadającej na ten lokal.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lud budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 1 miesiąca od rozwiązania umowy.
4. Jeśli rozwiązanie, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 1 miesiąca od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu.

§ 14

(uchylony)

§ 15

1. Wartość rynkową lokalu ustala się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Jeżeli do ustalenia wartości wkładu konieczne jest ustalenie wartości rynkowej lokalu, koszt tej wyceny ponosi osoba uprawniona i która ma interes prawny w ustaleniu wyceny.

Rozdział 2.

Wkłady mieszkaniowe

§ 16

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 2. Wkładem jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię a sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
- 2A. *(uchylony)*
3. *(uchylony)*

Rozdział 3.

Wkłady budowlane

§ 17

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadający na lokal członka.
3. *(uchylony)*
4. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie własności lokalu.

Rozdział. 4

Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego

§ 17 A

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztu budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 17 B

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.

3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 17 C

1. Warunkiem wypłaty wartości odpowiednio wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest opróżnienie lokalu.
2. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej należności, o których mowa w ust. 1 w terminie 30 dni po otrzymaniu wpłaty wynikającej z rozstrzygnięcia przetargu.
3. *(uchylony)*

§ 17 D

Zasady zwrotu wniesionych części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności określa § 13 statutu.

§ 17 E

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne.

§ 18

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;

- 5) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 6) wykonywać działalność jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266).
- 1a. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 2. Kolejność zaspakajania potrzeb lokalowych ustala się według zasad określonych § 5 i § 11 statutu na podstawie:
 - 1) zawartych umów o budowę lokalu ,
 - 2) przeprowadzonego przetargu ,
 - 3) rejestru wniosków o zamianę mieszkań.
 3. Postanowienia statutu dotyczące umów o budowę lokalu stosuje się odpowiednio w przypadku przebudowy i adaptacji różnych pomieszczeń i obiektów na lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.

Rozdział. 2.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

§ 20

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Rozdział 3.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 21

1. *(uchylony)*
2. *(uchylony)*
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 22

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. *(uchylony)*
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. *(uchylony)*
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem do ich wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 23

(uchylony)

§ 24

(uchylony)

Rozdział 4. Odrębna własność lokali

§ 25

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

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
 4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
 5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 6. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
 7. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26

(uchylony)

§ 27

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie

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

§ 27A

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 44 ust. 41 pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.”;

Rozdział 5. Zamiana lokali

§ 28

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych - także z osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni - jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.
3. *(uchylony)*

Rozdział 6. Najem lokali

§ 29

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni o ile w trybie przetargu nie zostanie ustanowione spółdzielcze prawo do zwolnionego lokalu.
2. Pierwszeństwo najmu lokali przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, kaucję, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 30

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. *(uchylony)*
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na rzecz której przenoszona jest własność lokalu.

§ 30A

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej wymaga:

- uregulowania stanu prawnego gruntu danej nieruchomości,
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
- spełnienia przez wnioskodawcę warunków finansowych przeniesienia własności,
- zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

§ 30 B

1. Jeżeli do zmiany tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Wartość rynkową określa się na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 30 C

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 Nr 5 poz. 32 ze zm.) przeniesienia własności lokalu - w zakresie określonym § 31 B pkt 1 – dokonuje się na warunkach określonych w tej ustawie.

§ 30 D

Członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali:

- w budynku którego koszt budowy sfinansowany został z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- w domach specjalnego przeznaczenia, których wykaz ustala Rada Nadzorcza

nie przysługuje uprawnienie do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe lub przeniesienia własności lokalu.

§ 30 E

Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należność warunkującą tę zmianę w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 30 F

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

Rozdział 2. (*uchylony*)

§ 31

(*uchylony*)

Rozdział 3.

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

§ 31 A

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Rozdział 4.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu

§ 31 B

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa 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, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że

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

Rozdział 5.

(uchylony)

§ 31 C

(uchylony)

§ 31 D

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.

IX. UŻYWANIE LOKALI

§ 32

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele oznaczone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu lub jego części może być dokonana tylko za zgodą Zarządu.

§ 33

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami – z wyjątkiem osprzętu .
2. Naprawy wewnętrzne niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
3. Szczegółowy zakres obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2 określi Rada Nadzorcza w regulaminie, o którym mowa w § 33 B .

§ 33 A

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub

bezpośrednio przez członków z własnych środków i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter stały i podnosi wartość użytkową oraz estetyczną mieszkania. Ponadnormatywne wyposażenie powinno być wykonane w taki sposób, aby był swobodny dostęp do szachtów instalacyjnych i ciągów kominowych.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
4. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu oraz przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
 - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.
5. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię – na koszt osoby, której prawo do lokalu wygasło - na dzień przekazania Spółdzielni lokalu.

§ 33 B

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 34

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 34a.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.
- 4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 6². Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się do 25 każdego miesiąca.
- 6³. Uchybienie terminowi o którym mowa w ust. 6² powoduje naliczenie odsetek ustawowych.

- 6⁴. Odsetki ustawowe za zwłokę naliczane są od dnia następującego po dniu upływu terminu płatności, w którym członek był obowiązany dokonać opłat, o których mowa w ust. 1-2 i 4 na rachunek Spółdzielni.
- 6⁵. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
- 6⁶. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 7a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.
8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 34a

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

§ 35

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni albo wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

2. Jednostką rozliczeniową kosztów ustala się w zależności od specyfiki danego kosztu i może nią być np. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba zamieszkałych osób, wskazania urządzenia pomiarowego, podzielnik kosztów.
3. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 36

(uchylony)

XI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 37

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 38

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc ze skutkiem na koniec miesiąca. Bieg wypowiedzenia rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym zostało złożone wypowiedzenie.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 39

(uchylony)

§ 40

(uchylony)

§ 41

(uchylony)

§ 42

(uchylony)

§ 43

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

XII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

Rozdział 1.

Ustanie członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego do lokalu mieszkalnego

§ 44

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 34 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 21 i 22 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

Rozdział 2.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokal mieszkalnego

§ 45

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 34 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 34 ust. 1, 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.
3. 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.
4. 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. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 46

1. 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.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 47

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 34 ust. 1.
2. *(uchylony)*

§ 48

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

§ 49

(uchylony)

Rozdział 3.

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 50

(uchylony)

§ 51

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:

- 1) po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, dokonać działu spadku. Spadkobiercy któremu przypadło własnościowe prawo do lokalu, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków,

- 2) wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela który uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 52

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

§ 53

(uchylony)

§ 54

(uchylony)

XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 55

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. *(uchylony)*

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się. Osoby małoletnie i osoby ubezwłasnowolnione biorą

udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne będące członkami spółdzielni – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

- 2a. Udział członka w Walnym Zgromadzeniu z prawem do głosowania może nastąpić nie później niż do czasu złożenia informacji przez Komisję Skrutacyjną o ukonstytuowaniu się wraz ze stwierdzeniem prawomocności zebrania.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a ponadto zaproszeni goście.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 57

(uchylony)

§ 58

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalania kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej oraz kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członków Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej/dochodu ogólnego/lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz - spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca każdego roku.
2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/3 ogółu członków.
3. Zarząd własnej inicjatywy może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie z ważnych powodów.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym 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, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 60

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się w formie pisemnej wszystkich członków poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
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.

6. Wniosek o umieszczenie w projekcie porządku obrad odwołania członków Rady Nadzorczej wymaga pisemnego uzasadnienia. Brak pisemnego uzasadnienia zwalnia zwołującego Walne Zgromadzenie z obowiązku umieszczenia wniosku w porządku obrad.

§ 61

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz, asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 62

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 60. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzielaniem mu absolutorium.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady i odwołania członków Rady lub Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na zebraniu – zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.

§ 63

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - Asesor,i przyjmuje szczegółowy porządek obrad.
2. Prezydium Walnego Zgromadzenia kieruje obradami Zebrania.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona :
 - 1) 3 osobową komisję skrutacyjno–mandatową, której zadaniem jest :
 - sprawozdanie, czy listy obecności przedstawicieli są kompletne,
 - zbadanie ważności mandatów,
 - dokonywanie na żądanie Przewodniczącego obrad obliczenia wyników głosowania,
 - wykonywanie innych czynności organizacyjno – technicznych z przeprowadzeniem głosowania,

- 2) 3 osobową komisję wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu.
- 3) 3 osobową komisję wyborczą, o ile w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, dla ustalenia listy kandydatów do Rady,
- 4) Inne komisje w razie potrzeby.
- 5) W przypadku małej frekwencji członków na Walne Zgromadzenie, komisje skrutacyjną i wnioskową można połączyć w jedną.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Komisja spisuje protokół ze swej działalności, który po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza przekazuje Przewodniczącemu obrad.
5. Przewodniczący komisji składają sprawozdanie z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
6. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący obrad otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom związku rewizyjnego i krajowej Rady Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
8. Uchwały podawane są pod głosowanie zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.
9. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący obrad udziela głosu przewodniczącemu komisji wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski.
10. Przedstawione projekty przewodniczący obrad poddają pod głosowanie jawne. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków przewodniczący zarządza głosowanie tajne.
11. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z tym, że uchwały dotyczące odwołania członków Rady, Zarządu i zmiany Statutu, podejmowane są większością 2/3 oddanych głosów.
- 11¹. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwały zapadają zwykłą większością głosów niezależnie od ilości obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu.
12. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
13. Wybór dokonuje się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczane są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności ustalonej przez komisję wyborczą.

W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów tej samej ilości głosów, zarządza się dodatkowe głosowanie rozstrzygające o kolejności pomiędzy nimi.

14. W sprawach nie objętych niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą, statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
15. Po wyczerpaniu wszystkich spraw w porządku obrad, przewodniczący obrad ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
16. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, który podpisuje przewodniczący obrad i sekretarz.

§ 64

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków.
2. Członek może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu, kierując się w tej sprawie ustaleniami ustawy.
3. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

B. RADA NADZORCZA

§ 65

1. Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków.
- 1a. *(uchylony)*
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby zatrudnione lub świadczące usługi na rzecz Spółdzielni oraz osoby pozostające z nimi w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata i rozpoczyna się dnia następnego po upływie kadencji składu Rady, a kończy się z wyborem nowego składu Rady przez Walne Zgromadzenie w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.
5. Utrata mandatu Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - a) rezygnacji z mandatu przez członka Rady,
 - b) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - c) ustanie członkostwa,
 - d) cofnięcie pełnomocnictwa w przypadku osoby prawnej”;
6. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł, Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru uzupełniającego do końca kadencji.
7. Odwołany członek Rady Nadzorczej nie może kandydować do Rady Nadzorczej:

- do końca kadencji, w trakcie której został odwołany,
 - w kadencji bezpośrednio następnej po odwołaniu.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 66

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) wyznaczenie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalenie ich wynagrodzenia,
 - 11) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
 - 13) *(uchylony)*
 - 14) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 15) uchwalenie regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 16) uchwalanie wysokości opłat dotyczących remontów i eksploatacji,

- 17) uchwalanie stawek dotyczących opłat za korzystanie:
 - a) z mienia Spółdzielni nie będącego lokalami mieszkalnymi,
 - b) z nieruchomości gruntowej,
 - 18) uchwalenie zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
 - 19) uchwalenie Regulaminów wynikających z postanowień Statutu,
 - 20) *(uchylony)*
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 67

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu od daty zawieszenia członka Rady Nadzorczej, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 68

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodnie od dnia wniosku.
4. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu Rady należy się wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń:
 - a) Przewodniczący – 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - b) Członkowie – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje członkowi Rady Nadzorczej za dany miesiąc, jeżeli w tym miesiącu odbyło się co najmniej jedno posiedzenie Rady Nadzorczej i członek Rady uczestniczył w co najmniej jednym posiedzeniu. W przypadku, gdy w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej, albo członek Rady nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady odbytym w tym miesiącu, wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 69

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady.

§ 70

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać i odwołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 71

Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy okres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

C. ZARZĄD

§ 72

1. Zarząd składa się z 2 do 3 członków w tym Prezesa Zarządu, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 73

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 74

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

§ 75

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczęcią Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona / pełnomocnik /

D. (uchylony)

§ 76

(uchylony)

§ 77

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego i w interesie jej członków.

§ 78

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty i konserwacje.
3. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów o randze ustawy.
4. Inne fundusze własne oraz fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 79

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i przeznaczana jest na fundusze statutowe Spółdzielni oraz inne cele statutowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, określone w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale tej nadwyżki.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa Walne Zgromadzenie.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności :
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz na remonty i konserwacje.

§ 80

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. *(uchylony)*

§ 81

1. Wizualizacja sprawozdania rocznego łącznie z rachunkiem wyników powinna być wyłożona w lokalu Spółdzielni co najmniej na piętnaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym sprawozdanie ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo przejrzeć i otrzymać wydruk (sprawozdania rocznego łącznie z rachunkiem wyników).

XIV. *(uchylony)*