

S T A T U T

WŁOCŁAWSKIEJ

SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....	1
ROZDZIAŁ II	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	2
Dział 2.1.	Członkostwo w spółdzielni	2
Dział 2.2.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni.....	4
Dział 2.3.	Wpisowe i udział.....	5
Dział 2.4.	Prawa i obowiązki członków.....	5
Dział 2.5.	Ustanie członkostwa.....	7
ROZDZIAŁ III	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	8
ROZDZIAŁ IV	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	9
Dział 4.1.	Postanowienia ogólne.....	9
Dział 4.2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	10
Dział 4.3.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	14
Dział 4.4.	Odrębna własność lokalu.....	16
Dział 4.5.	Najem lokali i garaży.....	18
Dział 4.6.	Zamiana lokali mieszkalnych.....	19
ROZDZIAŁ V	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW.....	19
Dział 5.1.	Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu lokalu nowo budowanego.....	19
Dział 5.2.	Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do któ- rego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu przysługującego innej osobie...	22
ROZDZIAŁ IV	SKUTKI WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU I ROZLICZENIA Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU PO OPRÓŻNIENIU LOKALU	23
ROZDZIAŁ VII	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	24
Dział 7.1.	Postanowienia ogólne.....	24
Dział 7.2.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	25
Dział 7.3.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spół- dzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu....	26
Dział 7.4.	Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	26
ROZDZIAŁ VIII	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	27
Dział 8.1.	Walne zgromadzenie.....	27

Dział 8.2.	Rada Nadzorcza.....	32
Dział 8.3.	Zarząd.....	37
Dział 8.4.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	38
ROZDZIAŁ IX	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	39
Dział 9.1.	Zasady ogólne.....	39
Dział 9.2.	Inwestycje mieszkaniowe.....	40
Dział 9.3.	Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali.....	40
Dział 9.4.	Działalność społeczno-kulturalna i oświatowa.....	43
ROZDZIAŁ X	PRZEPISY PRZJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	43

I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Włocławek, ul. Wronia 1a.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Włocławka oraz: Brześcia Kujawskiego, Lubrańca, Kowała, Łochocina.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 3.

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

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
 - 6) działalność domów i ośrodków kultury.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków 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) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;

- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni;
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni;
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości;
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej dla realizacji celów określonych w § 3.

§ 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4, Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną;
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni;
- 3) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
- 4) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.

§ 6.

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie umowy mienie jej członków.

§ 7.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 8.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji jej zadań i celów określonych ustawą i statutem.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w spółdzielni

§ 9.

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”.
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. 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.
 5. Przepisy ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego albo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 10

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, 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, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego aniżeli 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu, 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.

§ 11.

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

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni

§ 12.

1. uchylony
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, a także najemcy lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz wskazanie z jakim lokalem związane jest uzyskanie członkostwa, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – także jej nazwę i siedzibę. Zmiana zadeklarowanych danych następuje na piśmie.
3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel (opiekun prawny) składając jednocześnie pisemne oświadczenie o przejęciu za tą osobę obowiązków wobec spółdzielni w zakresie regulowania opłat za lokal i innych należności wymaganych ustawą i statutem.

§ 13.

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.
2. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
3. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
4. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym złożone zostało w Spółdzielni pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Za datę wystąpienia takiego członka ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia. Na wniosek występującego członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu Spółdzielni skrócony.

2.3. Wpisowe i udział

§ 14.

uchylony

2.4. Prawa i obowiązki członków

§ 15.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej, oraz czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
 - 5) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w ustawie i w statucie;
 - 6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i w statucie;
 - 7) prawo do otrzymania nieodpłatnie: odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie;
 - 8) prawo do otrzymania odpłatnie: kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Zasady udostępniania członkom Spółdzielni kopii tych dokumentów oraz wysokość opłat na pokrycie kosztów sporządzenia kopii określa Rada Nadzorcza w regulaminie;
 - 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka;
 - 10) prawo przeglądania rejestru członków;
 - 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w statucie;
 - 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni;

- 13) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym także garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym;
 - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni;
 - 15) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni;
 - 16) prawo do korzystania i dysponowania lokalem mieszkalnym, lokalem o innym przeznaczeniu – na podstawie i w zakresie wynikającym z posiadanego tytułu prawnego;
 - 17) prawo do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu (garażu);
 - 18) prawo do korzystania również z innych praw, określonych w ustawie i w statucie.
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. Członek Spółdzielni, 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Członek obowiązany jest:
- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 2) uchylony
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami statutu;
 - 5) uchylony
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
 - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach dotyczących osób zamieszkałych w lokalu, mających wpływ na wymiar opłat oraz zakres odpowiedzialności za uiszczanie należności na pokrywanie kosztów utrzymania lokalu. Skutki braku powiadomienia o zmianie danych obciążają członka;
 - 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
 - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
 - 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie;
 - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
 - 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych

wypadkach również doraźnego przeglądu stanu instalacji, wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;

- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 16) przestrzegać obowiązujących przepisów w zakresie dopuszczalnych norm hałasu i innych dotyczących ochrony środowiska;
- 17) wykonywać również inne obowiązki określone w ustawie, w statucie i regulaminach.

§ 16.

Prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa określają przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statut Spółdzielni oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami.

2.5. Ustanie członkostwa

§ 17.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:
 - 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.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia takiej uchwały, chyba że uchwała wchodzi w życie w późniejszym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje też w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo z tej przyczyny ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. 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. Zapis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. W przypadkach zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 - 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów świadczących o utracie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje zapisu w protokole Zarządu o ustaniu członkostwa. Zapis ten jest podstawą dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy od dokonania zapisu w protokole na wskazany przez byłego członka adres.

§ 18.

1. uchylony
2. uchylony
3. uchylony
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 19.

uchylony

§ 20.

uchylony

§ 21.

uchylony

§ 22.

uchylony

§ 23.

uchylony

§ 24.

uchylony

**III.
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

§ 25.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:

- 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej: w terminie 14 dni;
- 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia: w terminie 30 dni.

Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

3. Termin do wniesienia odwołania liczy się od dnia doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. O podjętych uchwałach członek powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Odwołanie wniesione do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Nie podjęte w terminie przesyłki polecone w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, w tym zawierające uchwały organów Spółdzielni i zawiadomienia o terminach ich posiedzeń, przesłane pod adresem podanym Spółdzielni przez członka mają moc prawną doręczenia, gdy zwrócone zostają włączone do akt.
8. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

4.1 Postanowienia ogólne

§ 26.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. uchylony
3. uchylony

4. uchylony
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli lokal został opróżniony z osób i rzeczy oraz wydany Spółdzielni, zasiedlenie lokalu następuje w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu trzech miesięcy od opróżnienia lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w jednym tytule prasy lokalnej.
Wyboru nabywcy lokalu dokonuje spośród wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu i dopełnili innych warunków przetargowych określonych przez Spółdzielnię w ogłoszeniu lub specyfikacji warunków przetargu; kryterium wyboru nabywcy stanowi najwyższa zaoferowana cena nabycia lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na nabywcę jest wpłata zaoferowanej w wyniku przetargu wartości rynkowej lokalu w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w specyfikacji warunków przetargu.
6. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo własnościowe zostaje zasiedlony w trybie przetargu nieograniczonego na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. W przetargu tym stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 5 niniejszego paragrafu.
7. Jeżeli odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położony jest w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym, Spółdzielnia może zadysponować tym lokalem oddając go w najem.
8. Szczegółowe zasady organizowania i przeprowadzania przetargu określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

4.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 27.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie

w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 28.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach nowej inwestycji 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 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 i rozliczenia z tytułu wkładu;
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie.

§ 29.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 28, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 30.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się 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 pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba, która złożyła zapewnienie w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia do Spółdzielni o zawarcie umowy.

§ 31.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawiają dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za zobowiązania wobec Spółdzielni związane z opłatami za lokal.

§ 32.

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

§ 33.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której prawo to przysługiwało;
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z roszczeniem o orzeczenie przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej sześciu miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo;
 - 3) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu w sprawach, o których mowa w ust. 1 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obydwojga małżonków - stosownie do treści orzeczenia sądu.

§ 34.

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. Osobą bliską

- jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie umowy o budowę lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jej osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami o budowę lokalu.
 4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowieniu 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, osoba bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby pozostające w sporze niezwłocznie powiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. Osoba, o której mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 35.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a które wygasło z powodu nieopłacania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego 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.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu – zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest całkowita wpłata na rzecz Spółdzielni wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu w sposób określony w Regulaminie.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a które wygasło z mocy orzeczenia sądu w przypadku, o którym mowa w § 31 i 32 zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - § 34 Statutu;
 - 2) osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu. Zastrzeżenie to winno być zawarte w treści ogłoszenia o przetargu.

6. Przepisów ustępów powyższych nie stosuje się do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Do takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 wskazanej powyżej ustawy.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, o którym mowa powyżej, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. 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.
9. W sytuacji opisanej w ust. 8 pkt. 1) z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym)

§ 36

uchylony

§ 37.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego. Oświadczenie o zrzeczeniu się spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu, jako prawa rzeczowego ograniczonego, powinno być złożone pisemnie (akt notarialny) właścicielowi rzeczy obciążonej, tj. Spółdzielni.

§ 38.

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

§ 39.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

§ 40.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu – w takim przypadku udzielenie pełnomocnictwa wymaga formy aktu notarialnego. Po bezskutecznym upływie tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. (uchylony)

§ 41.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 125, 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, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 42.

1. 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.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 43.

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

§ 44.

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

4.4. Odrębna własność lokalu

§ 45.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (użytkowego, garażu) w ramach nowej inwestycji 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 tej osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. 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.

§ 46.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 45, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 47.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 45 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 48.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia może postawić lokal do dyspozycji członka, o ile lokal ten nadaje się do użytkowania. Członek jest zobowiązany objąć lokal i ponosić opłaty za jego użytkowanie.

§ 49.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

§ 50.

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

§51.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

- b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

4.5. Najem lokali i garaży

§ 52.

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom, lokale mieszkalne:
 - 1) nowo wybudowane lub powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne z przeznaczeniem na stały lub czasowy wynajem;
 - 2) mieszkania uprzednio wynajmowane;
 - 3) inne mieszkania wolne od praw osób trzecich, do czasu usunięcia przeszkód prawnych ich zasiedlenia w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu;
 - 4) mieszkania uprzednio zajmowane na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli osoby, którym prawo to przysługiwało nadal w nim zamieszkują i mają szansę na ponowne przyjęcie do spółdzielni i odzyskanie tytułu prawnego do lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.

§ 53.

Warunki najmu lokali, w tym prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu najmu i innych opłat, czas trwania najmu - ustalane są przez Spółdzielnię w umowie najmu, stosownie do charakteru lokalu stanowiącego przedmiot najmu i przepisów prawa regulujących dany stosunek najmu.

4.6. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 54.

uchylony

§ 55.

uchylony

§ 56.

uchylony

§ 57.

uchylony

V. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW

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

§ 58.

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 59.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 58 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy;
 - 2) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia;
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych, jako koszty danej inwestycji;
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np.: w stosunku do kubatury, powierzchni, czy wielkości kosztów bezpośrednich);
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym;
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np.: wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi);
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 60.

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

§ 61.

Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, w takim wypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej części wkładu. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej wpłaty lub wpłat ratalnych według ustaleń dokonanych w umowie o budowę.

§ 62.

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

§ 63.

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, w takim wypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej części wkładu. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 64.

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

§ 65.

W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie budowę lokalu.

§ 66.

W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu a przed ustanowieniem tego prawa, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 67.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wykończenie i wyposażenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wykończenie i wyposażenie 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. Jeżeli w wyniku dokonanych zmian zwiększa się powierzchnia użytkowa lokalu, następuje korekta wymiaru opłat.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 68.

W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wykończenia i wyposażenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do lokali zbywanych, zamienianych w drodze umów notarialnych dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

5.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące innej osobie

§ 69.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy o lokal ten ubiegają się osoby bliskie członka, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie dochodzi do opróżnienia lokalu, Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia wkładu mieszkaniowego i nie ciąży na niej obowiązek zwrotu wkładu na rzecz spadkobierców lub innych osób uprawnionych. Rozliczenia te dokonywane są na zasadach ogólnie obowiązującego prawa bezpośrednio między tymi osobami, a osobą bliską ubiegającą się o lokal mieszkalny.
2. Osoba bliska członka realizująca roszczenia, o których mowa w ust.1 zobowiązana jest przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, przedłożyć w Spółdzielni stosowne dokumenty stwierdzające przejście na nią uprawnień, co do wkładu mieszkaniowego wniesionego przez byłego członka. Na podstawie tych dokumentów osoba bliska wchodzi w prawa i obowiązki poprzednika, w dacie zawarcia umowy ze Spółdzielnią. Jeżeli mieszkanie obciążone jest spłatą kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów jego budowy, osoba taka, przed zawarciem umowy składa w Spółdzielni dodatkowe, pisemne oświadczenie o przejęciu do spłaty zobowiązań kredytowych.

§ 70.

Wkładem mieszkaniowym wymaganym dla ustanowienia na rzecz byłego członka ponownie ubiegającego się o ustanowienie na jego rzecz nowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nadal przez niego zajmowanego, jest wkład wynikający z ksiąg i dokumentów spółdzielni na dzień wygaśnięcia prawa poprzednio mu przysługującego.

§ 71.

1. Warunki finansowe zasiedlenia lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, gdy został on opróżniony z osób i rzeczy oraz postawiony do dyspozycji Spółdzielni, jako lokal wolny w sensie prawnym, ustalone zostają w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię na zasadach określonych w § 26 statutu, z uwzględnieniem uprawnień finansowych członków z tytułu przysługującego im pierwszeństwa nabycia lokalu.
2. Warunki finansowe zasiedlenia lokalu mieszkalnego odzyskanego przez Spółdzielnię, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustalone zostają w wyniku przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności tego lokalu, chyba że zachodzi sytuacja, o której mowa w § 26 ust. 7.

VI. SKUTKI WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU I ROZLICZENIA Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU PO OPRÓŻNIENIU LOKALU

§ 72.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia 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 korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu i o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielnia przysuguje prawo żądania odszkodowania.

§ 73.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z używaniem lokalu, a także koszty określenia rynkowej wartości lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 26 statutu.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 74.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
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. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca również roszczenia wzajemne z tytułu niewniesionych opłat związanych z używaniem lokalu, w tym wynikających także z postępowania sądowego lub egzekucyjnego, a także koszty określenia rynkowej wartości lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do

dyspozycji Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 75.

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa do lokalu określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

7.1. Postanowienia ogólne

§ 76.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia, przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i niniejszym statutem.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 77.

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na jego rzecz własność tego lokalu, po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i niniejszym statutem.

§ 78.

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. Obliczenia powierzchni użytkowej lokalu w celu ustalenia przedmiotu odrębnej własności dokonuje się z zachowaniem jednolitej metody obmiaru dla wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
3. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali ponoszą członkowie Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 79.

1. Powstanie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej uzależnione jest od dokonania wpisu do księgi wieczystej.
2. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

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

§ 80.

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 § 28 ust. 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, wskazanych w § 125.
2. W stosunku do mieszkań objętych przepisami ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się po spełnieniu warunków finansowych określonych w tej ustawie.
3. uchylony

§ 81.

Wpłaty należności, o których mowa w § 80 członek obowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 82.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 80 ust. 1 pkt. 2 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 83.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 80, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 84.

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 lokatorskie prawo do tego lokalu.

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

§ 85.

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

- 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 za używanie lokalu wskazanych w § 125.

§ 86.

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który to wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w paragrafie poprzedzającym jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 87.

Wpłat, o których mowa w § 85 ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 88.

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

7.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 89.

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na niego ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 85.

§ 90.

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca

postojowego w wielostanowiskowym garażu, a który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności udziału został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 91.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku, gdy w wyniku podsumowania głosowań przeprowadzonych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów w Radzie Nadzorczej wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsca mandatowe równej liczby głosów, na ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje się wyboru spośród tych kandydatów w drodze losowania.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwałom.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów

8.1. Walne Zgromadzenie

§ 92.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym, że nie można zaliczać członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu nie może być członek Zarządu Spółdzielni, ani też osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Do pełnomocnika i pełnomocnictw mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego

Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwisk (nazw) mocodawców oraz imion i nazwisk pełnomocników. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.

5. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia i tylko na tej, do której został zaliczony. Jeżeli jednak w toku obrad Walnego Zgromadzenia ma być rozpatrywana sprawa jego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu albo wykluczeniu lub od uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek ma prawo uczestniczenia w tym punkcie porządku obrad i popierania odwołania na posiedzeniu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu biorą udział w każdej części Walnego Zgromadzenia. Uczestniczą w głosowaniu tylko w tej jego części, do której zostali zaliczeni.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub opiekuna prawnego.

§ 93.

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Ponadto w Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć inni zaproszeni goście oraz obsługa Zgromadzenia.

§ 94.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno - kulturalnej i oświatowej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego 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) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 10) uchwalanie zmian Statutu;

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13) ustalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat za używanie lokali i nieruchomości, którymi Spółdzielnia zarządza oraz wysokości odsetek od należności Spółdzielni z innych tytułów;
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej;
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, rozstrzyganie o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej;
- 16) ustalanie zasad podziału majątku polikwidacyjnego;
- 17) tworzenie innych funduszy niż przewidziane ustawowo.

§ 95.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie, w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby posiedzenie jego pierwszej części mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 96.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. Zawiadomienia przekazuje się wszystkim członkom do skrzynek oddawczych bez pokwitowania odbioru.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas i miejsce tej części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem § 122 ust. 3 Statutu.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw w trybie i terminie określonym w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia powinien być wyłożony wraz z projektami uchwał w miejscu i w terminie wyłożenia wszystkich innych dokumentów dotyczących spraw, które będą przedmiotem obrad.

§ 97.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach.
3. Każdy projekt uchwały, a także poprawki zgłoszone przez członków poddaje się głosowaniu na każdej z jego części.
4. Walne Zgromadzenie na każdej jego części może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Skreślenie z porządku obrad poszczególnych spraw jest niedopuszczalne.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na posiedzeniu danej jego części zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 98.

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 być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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 powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
9. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 99.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub inny upoważniony członek Zarządu. Otwierający obrady zarządza wybór przewodniczącego prezydium danej części Walnego Zgromadzenia. Wybór pozostałych członków prezydium prowadzi wybrany przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj członkowie. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną,
 - b) wnioskową, oraz
 - c) inne komisje w miarę potrzeby.
4. Wyniki głosowań ogłasza Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia albo przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej. Podsumowania wyników głosowań dokonuje komisja mandatowo-skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia, pod nadzorem Prezydium tej części Walnego Zgromadzenia, na podstawie wyników głosowania podanych w protokołach komisji mandatowo-skrutacyjnych z wszystkich jego części. Z obliczenia tych wyników komisja mandatowo-skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia sporządza protokół. Ostateczne wyniki głosowania nad projektami uchwał ogłasza przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę przeprowadzenia głosowania i tytuł określający sprawę, której uchwała dotyczy. Pod każdą uchwałą podaje się wynik głosowania (liczbę głosów oddanych „za” i „przeciw”). Pod każdą z uchwał składają podpisy przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad tej części. Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje z chwilą ogłoszenia zamknięcia obrad przez Przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Szczegółowe zasady i tryb obradowania oraz podejmowania uchwał na Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia. Do czasu uchwalenia regulaminu sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym statutem, rozstrzyga Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.

§ 100.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokół ten powinien zawierać:
 - datę,
 - porządek obrad,
 - skład Prezydium,
 - krótki opis przebiegu dyskusji,
 - treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania,
 - wyniki głosowania w sprawie wyborów,
 - numer kolejny i treść poddanych pod głosowanie uchwał oraz wyniki głosowania nad uchwałami.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składa się z protokołów wszystkich jego części. Teksty podjętych uchwał, listy obecności, protokoły z pracy komisji, karty do głosowania oraz zatwierdzone sprawozdania stanowią załączniki do tego protokołu.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni oraz przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia, a także Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

8.2. Rada Nadzorcza

§ 101.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 102.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Wybór Rady Nadzorczej odbywa się w głosowaniu tajnym na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, na podstawie listy wyborczej, na której zaznaczone są miejsca mandatowe przysługujące członkom Spółdzielni zaliczonym do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej obowiązuje następujący podział mandatów:
 - Osiedle Śródmieście, Kowal, Łochocin – 4 mandaty;
 - Brześć Kujawski, Lubraniec – 1 mandat;
 - Osiedle Kazimierza Wielkiego – 4 mandaty.
5. Podziału mandatów dokonuje się przy ustalaniu przez Radę Nadzorczą zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w tym roku, w którym przeprowadzane są wybory.

§ 103.

1. Członkowie Spółdzielni zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów na członków Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni należących do tej części i na miejsca mandatowe przysługujące tej części Walnego Zgromadzenia. Liczba kandydatów zgłaszanych na miejsca mandatowe danej części Walnego Zgromadzenia jest nieograniczona.
2. Zgłoszenia należy składać na piśmie do Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w § 96 ust. 5 statutu – zgłoszenie danego kandydata musi być poparte przez co najmniej 10 członków.
3. Zgłoszenie winno zawierać:
 - 1) imię, nazwisko i adres kandydata;
 - 2) imię, nazwisko i adres zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnictwa osoby prawnej, także statutową nazwę członka, którego reprezentuje;
 - 3) wskazanie części Walnego Zgromadzenia, z której kandydat ma być wybrany.

Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie i zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych na potrzeby procedury wyborów oraz pisemne oświadczenie, że nie narusza zakazu konkurencji, o którym mowa w § 119 statutu.

4. Komisja mandatowo-skrutacyjna pierwszej części Walnego Zgromadzenia przygotowuje alfabetyczną listę kandydatów, w podziale na poszczególne miejsca mandatowe, spośród zgłoszonych osób, które w sposób określony w ust. 3 wyraziły zgodę na kandydowanie i złożyły oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji.
5. Głosowanie przeprowadza się przy pomocy karty do głosowania, na której oddzielnie umieszcza się, w porządku alfabetycznym imiona i nazwiska osób kandydujących na miejsca mandatowe przysługujące poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej.
6. Uprawnieni do głosowania w danej części Walnego Zgromadzenia głosują nad wszystkimi kandydatami do Rady Nadzorczej umieszczonymi na karcie wyborczej.

Głosowanie odbywa się w sposób następujący:

- 1) jeżeli głosują za danym kandydatem – stawiają znak „X” obok jego nazwiska, w kratce oznaczonej słowem „tak”;
 - 2) jeżeli głosują przeciwko danemu kandydatowi – stawiają znak „X” obok jego nazwiska, w kratce oznaczonej słowem „nie”.
7. Głos za danym kandydatem jest ważny, jeżeli został oddany na karcie wyborczej, a liczba oznaczeń słowem „tak” jest mniejsza lub równa liczbie miejsc mandatowych w Radzie Nadzorczej przypadających danej części Walnego Zgromadzenia.
 8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej na danej części Walnego Zgromadzenia oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący komisji.
 9. Podsumowania wyników głosowań dokonuje komisja mandatowo-skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia pod nadzorem Prezydium tej części, na podstawie wyników głosowania podanych w protokołach komisji mandatowo-skrutacyjnych wszystkich jego części. Końcowy wynik głosowania na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej ogłasza przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
 10. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci z każdej części Walnego Zgromadzenia, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów przypadających na miejsca mandatowe danej części Walnego Zgromadzenia.
 11. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia nie może

przekraczać liczby miejsc mandatowych w Radzie Nadzorczej przysługujących tej części.

12. Jeżeli w wyniku podsumowania głosów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsca mandatowe przysługujące danej części Walnego Zgromadzenia, uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc mandatowych w Radzie Nadzorczej, komisja mandatowo-skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru spośród tych kandydatów w drodze losowania. W takim wypadku do Rady Nadzorczej wchodzi również osoby, których kandydatura została wylosowana.

§ 104.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującej Rady.

§ 105.

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

§ 106.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 107.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu (wszystkich jego częściach), w trybie przewidzianym dla wyboru;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wstępuje – do końca kadencji kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej na te same miejsca mandatowe, otrzymał kolejno największą ilość głosów.

§ 108.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz oświatowej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań

- gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji pozarządowych oraz występowania z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i regulaminu organizacyjnego;
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych;
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu i wynagrodzeń dla członków Zarządu;
 - 10) uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prawidłowej działalności Spółdzielni, w tym zwłaszcza dotyczących:
 - a) zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - b) funduszu remontowego oraz podziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - c) porządku domowego,
 - d) rozliczania kosztów budowy lokali oraz ustalania, rozliczania i zwrotu wkładów dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - e) rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
 - f) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - g) zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie;
 - 13) uchylony
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni;
 - 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 16) zatwierdzanie techniczno – organizacyjnych i finansowych założeń inwestycji;
 - 17) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;

18) uchylony

19) podejmowanie uchwał w sprawie określenia mienia Spółdzielni związanego z funkcjonowaniem Spółdzielni, jako całości oraz mienia związanego z funkcjonowaniem osiedla;

20) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 109.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Czynności wymienione w ust. 1 wykonuje działający z upoważnienia Rady Nadzorczej członek Rady Nadzorczej.

§ 110.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 14 dni od daty jej wyboru, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zgłoszenia przedmiotowego wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego statutem.

§ 111.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, biegli i rzeczoznawcy oraz inne zaproszone osoby.

§ 112.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 113.

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej bez względu na ilość posiedzeń, jej członkowie otrzymują wynagrodzenie miesięczne w następującej wysokości brutto:
 - 1) Przewodniczący Rady - 33%,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady - 29%
 - 3) Sekretarz i Przewodniczący Komisji - 24 %
 - 4) Członkowie Rady - 19%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

8.3. Zarząd

§ 114.

1. Zarząd składa się z 3 - 5 członków, w tym Prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony. O składzie ilościowym Zarządu decyduje Rada Nadzorcza.
2. Kandydat na członka Zarządu winien między innymi posiadać umiejętność kierowania Spółdzielnią i organizowania jej pracy oraz spełniać inne wymagania określone przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie następuje większością 2/3 głosów.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 115.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali, umów o budowę i użytkowanie lokali oraz umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności tych lokali;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej oraz oświatowej;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń;
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych oraz innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie;
 - 8) współdziałanie z organami samorządowymi i rządowymi oraz organizacjami spółdzielczymi, pozarządowymi i gospodarczymi;
 - 9) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 116.

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

§ 117.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 118.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

8.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 119.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu. Pełnomocnicy Zarządu nie mogą być członkami Rady.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich wyłącznie dotyczących.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku Rada Nadzorcza występuje jednocześnie do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania w terminie sześciu tygodni Walnego Zgromadzenia, które obowiązane jest rozstrzygnąć o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
5. Członek Zarządu oraz Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 120.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli za zobowiązania Spółdzielni.

§ 121.

1. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. 09 września 2017 r.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy :
 - 1) fundusz zasobowy;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 3) fundusz wkładów budowlanych;
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 pkt 1- 3 określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasady gospodarowania tymi funduszami określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
5. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz pozostałych funduszy. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (wszystkich jego częściach).

§ 122.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią

biegłego rewidenta winny być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 123.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w Spółdzielni w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 124.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu 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, kredyty bankowy, inne źródła);
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty za używanie lokali

§ 125.

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.
2. Osoby, 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 § 127 ust. 3 i 4.
3. Osoby będące 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. Od osoby będącej właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w § 121 ust. 2 pkt 4 statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 3.
5. 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 § 127 ust. 3 i 4.

§ 126.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 125 ust. 1 - 3 i 5;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą – i art. 6 ust. 3 ustawy.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w § 125 ust. 1- 3 i 5, zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Uchwalane przez Radę plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów (przychodów) i wydatków (rozchodów) tego funduszu w skali 5 lat.

§ 127.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wydatki, obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), energii elektrycznej, gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, przesyłania sygnałów radiowych i telewizyjnych, domofonów, koszty związane z podatkiem od nieruchomości i opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 125 ust. 3 i 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku, bądź budynkach stanowiących wydzieloną nieruchomość.

3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
4. 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 społeczno - kulturalnej i oświatowej.

§ 128.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 125, ustalana jest przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 129.

1. Opłaty, o których mowa w § 125, wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca. Za opóźnienie płatności naliczane są odsetki ustawowe. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie i wodę, rozliczane są w terminach ustalonych przez Zarząd.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację opłat.
3. Opłaty, o których mowa w § 125 przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
4. Członek Spółdzielni i inne osoby obowiązane do wnoszenia opłat nie mogą samowolnie potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za lokale.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić wszystkie te osoby co najmniej na 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.

6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali 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.
7. Za opłaty należne Spółdzielni, o których mowa w § 125 ust. 1 - 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu własnościowego lub odrębna własność lokalu jest przedmiotem współwłasności, współwłaściciele odpowiadają wobec Spółdzielni solidarnie za zobowiązania związane z tym lokalem.

9. Małżonkowie, dla których prawo do lokalu stanowi składnik majątku wspólnego, odpowiadają wobec Spółdzielni solidarnie za zobowiązania związane z tym lokalem.
10. Osoby zajmujące spółdzielczy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, od daty wygaśnięcia prawa do lokalu, które im lub innym osobom przysługiwało, są obowiązane do uiszczenia w terminie do 15 dnia każdego miesiąca odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać w przypadku wynajęcia tego lokalu, w wysokości nie niższej jednak niż opłaty obciążające członków.
11. Zasady powyższe obowiązują również odpowiedzialnych solidarnie byłych małżonków po orzeczeniu rozwodu lub unieważnienia małżeństwa (§ 31 ust. 2 Statutu) oraz osób bliskich zmarłego członka Spółdzielni po wygaśnięciu przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które ubiegały się o przyznanie na ich rzecz takiego prawa do przedmiotowego lokalu (§ 34 ust. 4. zdanie ostatnie Statutu) do czasu orzeczenia Sądu lub wyboru Spółdzielni.

9.4. Działalność społeczno - kulturalna i oświatowa

§ 130.

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu może określić Rada Nadzorcza, w formie regulaminu.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 131.

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni, sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki posadowione są w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami;

- b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów, przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
3. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3 – 6 ustawy o własności lokali.
 4. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub Spółdzielni oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.
 5. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
 6. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 132.

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 131 ust. 2 Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu swojej siedziby, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty, w przypadku istnienia podstaw do wprowadzenia korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni w ciągu 7 dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które zgłaszały wnioski, podaje jednocześnie odpowiednie faktycznie i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z postanowieniami ust. 5.

§ 133.

Przed upływem terminu określonego w § 132 ust. 6, członkom i innym osobom uprawnionym nie służą roszczenia podmiotowe o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności lokali.

§ 134.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach stanowiących własność innych podmiotów, może nastąpić po nabyciu przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.
2. Uchylony

§ 135.

1. Do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych nie stosuje się przepisów art. 38 § 1 pkt 5 ustawy - prawo spółdzielcze i postanowień § 94 pkt 5 statutu.
2. Sprawa zwolnienia z wpłat na fundusz remontowy osób, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, zostanie rozpatrzona przez pierwsze Walne Zgromadzenie, zwołane po rejestracji zmian statutu Spółdzielni.

§ 136.

uchylony

§ 137.

Powołane w treści statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Tekst jednolity Statutu sporządzony został z uwzględnieniem zmian uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które odbyło się w dniach 13 czerwca 2018 r., 14 czerwca 2018 r. i 15 czerwca 2018 r.

Włocławek, dnia 15 czerwca 2018 r.

