



ROK ZAŁOŻENIA 1959

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W JAROSŁAWIU



STATUT

JAROSŁAW, CZERWIEC 2018

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Spis treści

I. NAZWA, MIEJSCE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....	2
II. CZŁONKOWSTWO, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	3
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	8
IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	10
Walne Zgromadzenie.....	10
Rada Nadzorcza	18
Zarząd	20
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	22
Zebranie Grupy Członków	22
Rady Osiedli	23
V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	24
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	24
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	28
Odrębna własność lokalu	30
VI. ZASPOKAJANIE POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	34
VII. WNOŚZENIE WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALI .	34
VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	38
IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	40
X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	45

I. NAZWA, MIEJSCE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Art. 1.

§1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jarosławiu.

§2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jarosław.

Art. 2.

§1. Podstawę prawną działalności Spółdzielni stanowi:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zarejestrowany Statut.
4. Inne ustawy.

Art. 3.

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

Art. 4.

§1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek realizowana poprzez:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni.
 2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
 3. Nabywanie, zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek realizowane poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek realizowany poprzez:
 - a) budowanie budynków w celu wynajmowania na własny rachunek znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b) nabywanie budynków w celu wynajmowania na własny rachunek znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 5. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 6. Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, realizowana poprzez prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin w miarę posiadanych możliwości.
 7. Prowadzenie działalności usługowej, produkcyjnej.
- § 2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Art. 5.

§1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w art. 3.

§2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w §1.

II. CZŁONKOWSTWO, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

Art. 6.

§1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub 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.

Art. 7.

§1. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Art. 8.

§1. Przepis art. 6 §1 i art. 7 §1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 9.

§1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§2. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem 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 przejścia i dokonał czynności o których stanowi art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§3. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska dla Najemcy o którym mowa w §2, którą zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§4. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w §2 i 3, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

Art. 10.

§1. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§2. Termin o którym mowa w §1 ustala Zarząd Spółdzielni.

Art. 11.

§1. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w art. 10 §1.

§2. Niebędącemu członkiem Spółdzielni właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w art. 9 §2, podlegającym przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków.

Art. 12.

§1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. nabycia ekspektatywy własności,
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6,
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

Art. 13.

§1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym

zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

§2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Art. 14.

§1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i najemcy lokalu w budynkach przejętych od zakładów pracy, jest złożenie deklaracji członkowskiej.

§2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

§3. Deklaracja powinna zawierać:

1. imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
2. PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
3. adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
4. miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
5. adres korespondencyjny,
6. dane kontaktowe: nr telefonu, email,
7. data złożenia deklaracji,
8. podpis wnioskodawcy.

§4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

§5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

§6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w art. 12.

§7. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji.

§8. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

§9. 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.

§10. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Art. 15.

§1. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, jeżeli udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

§2. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

§3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Art. 16.

§1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

2. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 5. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 7. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 8. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 9. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 10. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 11. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 12. prawo przeglądania rejestru członków,
 13. prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 14. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 15. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 16. prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 17. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 18. prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 19. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 20. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 21. korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie.
- §2. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w §1 pkt 10. i pkt 13., ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.
- §3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
- §4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłyby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że

członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Art. 17.

§1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
5. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
8. utrzymywać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać regulaminu ładu i porządku oraz korzystać z lokalu oraz nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych użytkowników,
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu oraz piwnicy przynależnej do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów instalacji, odczytów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu kontroli wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz pod kątem przestrzegania należytego utrzymania stanu technicznego i sanitarnego,
11. na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
12. zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania - do korespondencji,
13. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
14. członek Spółdzielni wynajmujący lokal ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone lub powodowane problemy przez osoby, którym ten lokal wynajął.

Art. 18.

§1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia, za wypowiedzeniem, członka będącego założycielem Spółdzielni, właścicielem lokalu, o których mowa w art. 1 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

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

§3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach:

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

Art. 19.

§1. Wystąpienie członka ze Spółdzielni może nastąpić w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

§2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

§3. Za zgodą Zarządu, na wniosek członka, okres wypowiedzenia może być skrócony.

§4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Art. 20.

§1. Skreśla się z rejestru członków:

1. Będącą członkiem Spółdzielni zmarłą osobą fizyczną, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jej śmierć.

2. Będącą członkiem Spółdzielni osobą prawną, ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

§2. Skreślenia dokonuje Zarząd, na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w §1.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

Art. 21.

§1. Od uchwał organów Spółdzielni, podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.

§2. Wszczęcie postępowania wewnątrzspółdzielczego nie wyłącza możliwości dochodzenia przez członka swoich praw na drodze sądowej.

§3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

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

Art. 22.

§1. Od uchwały Zarządu podjętej w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały, która powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

§2. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis podjętej uchwały, wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.

Art. 23.

§1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członek może odwołać się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania uchwały, która powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.

§2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zgromadzenia.

§3. Uchwała Walnego Zgromadzenia, której odpis wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.

Art. 24.

§1. W postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym członek może odwołać się, od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni.

Art. 25.

§1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być załatwione w ciągu 30 dni od dnia ich otrzymania.

§2. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia członka pismem zawierającym uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

§3. Termin do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej wynosi 14 dni od dnia otrzymania pisma.

§4. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

Art. 26.

§1. Rada Nadzorcza zobowiązana jest załatwić odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego otrzymania.

§2. O sposobie załatwienia odwołania Rada Nadzorcza zawiadamia członka pismem zawierającym uzasadnienie.

§3. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.

Art. 27.

§1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być załatwione w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich otrzymania.

§2. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia członka pismem zawierającym uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.

§3. Termin do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia wynosi 30 dni od dnia otrzymania pisma.

§4. Odwołanie o którym mowa w §3 podlega rozpoznaniu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

Art. 28.

§1. Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd.
4. Zebranie Grupy Członków.
5. Rady Osiedli.

Art. 29.

§1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w art. 28 §1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów przedstawionych przez Grupy Członków.

§2. Odwołanie członka organu, o których mowa w art. 28 §1 pkt. 2 i 3 następuje również w głosowaniu tajnym.

§3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają oświadczenie pisemne iż nie naruszają zakazu konkurencji.

§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 kandydatowi lub uchwale.

§5. Członek - osoba fizyczna - nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

§6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w art. 28 §1 oraz sposób i zasady podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

Art. 30.

§1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500.

§3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

Art. 31.

§1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

- §2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.
- §3. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
- §4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Ważne pełnomocnictwo powinno zawierać pełne dane członka zastępowanego i pełnomocnika, zakres, datę ustanowienia oraz czytelny podpis członka.
- §5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
- §6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
- §7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
- §8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
- §9. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
- §10. Pełnomocnik osoby prawnej nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- §11. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
- §12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
- §13. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
- §14. Członek zakłócający przebieg Walnego Zgromadzenia w sposób uniemożliwiający prowadzenie obrad może być usunięty z sali.

Art. 32.

§1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
10. uchwalanie Statutu i jego zmian,
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. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

Art. 33.

- §1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
- §2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
- §3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 1. Rady Nadzorczej,
 2. co najmniej 1/10 członków.
- §4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
- §5. W wypadkach wskazanych w §3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
- §6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
- §7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
- §8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Art. 34.

- §1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, siedzibie Spółdzielni oraz siedzibach administracji, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania.
- §2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinny być zawiadomione na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem zebrania.
- §3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Art. 35.

- §1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 1. Zarząd.
 2. Rada Nadzorcza.
 3. Członkowie Spółdzielni.
- §2. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań o których mowa w §1, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w §1, w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.

§4. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

§5. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.

§6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§7. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

Art. 36.

§1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w art. 34 i 35.

§2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§4. Warunek, o którym mowa w §3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§5. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

§6. Większość kwalifikowana wymagana jest:

1. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
2. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
3. 2/3 głosów w sprawie połączenia Spółdzielni,
4. 3/4 głosów w sprawie podziału Spółdzielni,
5. 3/4 głosów w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. 3/4 głosów w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu.

Art. 37.

§1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

§2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

§3. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

Art. 38.

§1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:

1. Komisja mandatowo – skrutacyjną w składzie co najmniej 2 osób, do zadań której należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, oraz pełnomocników członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych,
 - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - e) w skład komisji mandatowo-skrutacyjnej nie może wchodzić kandydat w wyborach do Rady Nadzorczej.
2. Komisja wnioskowa w składzie co najmniej 2 osób, do zadań której należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację,
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
3. Inne komisje w miarę potrzeby.
- §2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
- §3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
- §4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
- §5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

Art. 39.

- §1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
- §2. Czas jednego wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać trzech minut.
- §3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielny poza kolejnością.
- §4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
- §5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
- §6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
- §7. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w sprawach:
- 1. sposobu głosowania,
 - 2. głosowania bez dyskusji,
 - 3. zakończenia dyskusji,
 - 4. zamknięcia listy mówców,
 - 5. zarządzenia przerwy.
- §8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
- §9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
- §10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Art. 40.

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

§2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

§3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany nr kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

Art. 41.

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

§2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

Art. 42.

§1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

§2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.

§3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół obrad Kolegium.

Art. 43.

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

Art. 44.

§1. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał.

oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

§2. Kolegium wybiera ze swego grona Przewodniczącego.

§3. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§4. Protokół, o którym mowa w §3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

Art. 45.

§1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów przedstawionych przez właściwe Zebrania Grupy Członków.

§2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni – jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni przez właściwe Zebranie Grupy Członków.

§3. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierane osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają właściwe Zebrania Grupy Członków.

§5. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydatów. Do pisemnego zgłoszenia załącza się uchwałę właściwego Zebrania Grupy Członków dotyczącą wyboru kandydatów.

§6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje dotyczące:

1. nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

2. liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

§7. Zarząd sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, lista ta jest poddawana pod głosowanie podczas Walnego Zgromadzenia lub na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą kandydatom zadawać pytania.

§9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.

§10. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej, która po zakończonym głosowaniu przystępuje do liczenia głosów.

§11. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach złożone do urny karty wyborcze komisja mandatowo-skrutacyjna umieszcza w zapieczętowanym pakiecie.

Pakiety z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd do czasu posiedzenia Kolegium.

§12. Liczenia głosów dokonuje komisja mandatowo-skrutacyjna w trakcie posiedzenia Kolegium po ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

§14. Głos jest nieważny, jeżeli:

1. zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,

2. karta wyborcza jest przekreślona.

§15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów z uwzględnieniem zasad podziału mandatów opisanych w art. 52 §1 i art. 67.

§16. Jeżeli Walne Zgromadzenie podzielone jest na części liczy się łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§17. Jeżeli nie wszystkie Zebrania Grupy Członków zgłoszą swoich kandydatów do Rady Nadzorczej na brakujące miejsca w Radzie Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z innych

Grup Członkowskich, którzy zajęli kolejne miejsca w swoich Grupach, w kolejności według największej liczby głosów.

§18. W przypadku uzyskania przez kandydatów na ostatnim miejscu w Radzie Nadzorczej równej ilości głosów o wyborze decyduje losowanie przeprowadzone przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub Kolegium gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach.

Art. 46.

§1. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, przeprowadzonym analogicznie jak przy wyborach, większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu(ach) na Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części był przewidziany punkt dotyczący odwołania Członków Rady Nadzorczej.

Art. 47.

§1. Postanowienia art. 45 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Art. 48.

§1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się oddzielnie dla każdego członka Zarządu w głosowaniu jawnym.

Art. 49.

§1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§2. O tym czy uchwała jest spreczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.

§3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w §4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

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

Art. 50.

§1. Sprawy dotyczące procedowania w określonej części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w postanowieniach niniejszego statutu, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym.

§2. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

Art. 51.

§1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Art. 52.

§1. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków spółdzielni z uwzględnieniem, że co najmniej jeden mandat członka Rady Nadzorczej przypada na Grupę Członków, jeżeli Grupa ta zgłosiła swojego kandydata.

§2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została Wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.

§3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.

Art. 53.

§1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą zakończenia kadencji Rady Nadzorczej.

§2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich jego częściach,
2. zrzeczenia się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni.

Art. 54.

§1. W miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł wchodzi osoba z Jego Grupy Członkowskiej, która w wyborach do Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów, ale nie weszła do składu Rady Nadzorczej z uwagi na jej liczebność.

§2. W przypadku braku osoby o której mowa w §1, w miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł wchodzi osoba, która w wyborach do Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów spośród kandydatów pochodzących ze wszystkich Grup Członkowskich.

§3. W przypadku osób, o których mowa w §1 i 2, posiadających równą ilość głosów, art. 45 §18 stosuje się odpowiednio, z tym, że losowanie przeprowadza Rada Nadzorcza w obecności zainteresowanych.

Art. 55.

§1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-światowej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego

kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,

6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach,

9. do reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach o których mowa w pkt. 8 wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

10. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,

11. ustalanie sposobu obradowania Walnego Zgromadzenia – w całości lub w częściach i dokonywanie podziału na części,

12. ustalanie podziału osiedli i grup budynków na okręgi działania Rad Osiedli,

13. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,

14. uchwalanie regulaminów:

a) zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

b) szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,

c) zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,

d) zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,

e) używania lokali w budynkach spółdzielczych oraz porządku domowego,

f) szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

g) zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

h) Zarządu,

i) Rady Osiedla,

j) Zebrania Grupy Członków,

k) określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,

l) przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,

ł) organizowania wszelkich przetargów prowadzonych przez Spółdzielnię,

m) określenia lokali przeznaczonych do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców.

15. podejmowanie uchwał w sprawie nieodpłatnego przekazywania obiektów infrastruktury technicznej,

16. wyrażanie zgody na zarządzanie nieruchomościami na zlecenie oraz nieruchomościami niemieszkalnymi, które to nieruchomości nie są własnością Spółdzielni,

17. wybór podmiotu do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego.

§2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

Art. 56.

§1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

§2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący Kolegium w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie nie później niż 21 dni od dnia wyborów.

§3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu i zaproszeni goście.

Art. 57.

§1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady.

§2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

§4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.

§5. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

Art. 58.

§1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu.

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

Zarząd

Art. 59.

§1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Art. 60.

§1. Zarząd składa się z 5 osób, w tym Prezesa, jego Zastępcy oraz trzech nieetatowych członków.

§2. Prezes i jego zastępca winni posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości.

§3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

§4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

§5. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§6. Do powołania i odwołania członka Zarządu wymagana jest bezwzględna większość głosów, przy obecności co najmniej 3/4 członków Rady Nadzorczej.

§7. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga większości 3/4 ważnie oddanych głosów.

§8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§9. Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy z Prezesem i Zastępcą Prezesa.

§10. Nieetatowych członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza na okres 3 lat w terminie do 1 miesiąca od daty wyboru nowej Rady Nadzorczej.

§11. Kadencja nieetatowego członka Zarządu kończy się wraz z kadencją Rady Nadzorczej.

Art. 61.

§1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
2. podejmowanie decyzji – uchwał w sprawach dotyczących utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
3. zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
4. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
5. zawieranie umów o budowę lokali,
6. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
7. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
8. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
9. sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
10. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
11. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
12. udzielanie pełnomocnictw,
13. współdziałanie z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi.

§2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

Art. 62.

§1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do:

1. kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
2. dokonywania czynności określonego rodzaju związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
3. dokonywania czynności szczegółowych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

§2. Postanowienia §1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

Art. 63.

§1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

§2. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu lub upoważnionego przez niego członka Zarządu co najmniej dwa razy w miesiącu.

§3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, wynagrodzenia, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Art. 64.

§1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu, względnie członek Zarządu i pełnomocnik w sprawach przewidzianych zakresem udzielonego pełnomocnictwa.

§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.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

Art. 65.

§1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

§2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.

§3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w §4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.

§7. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

Art. 66.

§1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej.

Zebranie Grupy Członków

Art. 67.

§1. Ustala się następujące grupy członków:

1. Grupa I: os. Kombatantów,
2. Grupa II: os. Słoneczne,
3. Grupa III: os. Kopernika,
4. Grupa IV: os. Prośbów, os. Kalinki, ul. 3-go Maja,
5. Grupa V: ul. Poniatowskiego, ul. Legionów, ul. Sikorskiego,
6. Grupa VI: os. Armii Krajowej,
7. Grupa VII: os. Witosa,
8. Grupa VIII: os. Piłsudskiego,
9. Grupa IX: os. Pułaskiego, ul. Jana Pawła II, os. Jagiellonów, ul. Słowackiego,
10. Grupa X: os. Żeromskiego, ul. Matejki, ul. Kraszewskiego, ul. Sienkiewicza, ul. Dobrzańskiego.

Art. 68.

§1. Do zakresu działania Zebrania Grupy Członków należy:

1. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla,
2. ustalanie liczby członków Rady Osiedla oraz sposobu ich wyboru,
3. wybór i odwoływanie członków Rady Osiedla,
4. zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

§2. Zebranie Grupy Członków zwoływane jest w szczególności w celu wyboru Rady Osiedla, oraz wyboru i zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej.

§3. Szczegółowy tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał przez Zebranie Grupy Członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rady Osiedli.

Art. 69.

§1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy w szczególności:

1. współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności kulturalno-oświatowej,
2. współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
3. wytyczanie dla potrzeb Zarządu i Rady Nadzorczej kierunków działalności kulturalno-oświatowej na swoim osiedlu i koordynowanie tej działalności,
4. stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
5. współdziałanie w zakresie pomocy i opieki społecznej z powołanymi do tego instytucjami,
6. propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego w osiedlu i współdziałanie w tym zakresie ze służbami porządkowymi,
7. podejmowanie działań w celu łagodzenia konfliktów międzysąsiedzkich,
8. współpraca i współdziałanie z miejskim samorządem mieszkańców w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu,
9. rozpatrywanie skarg na działalność administracji osiedla,
10. współpraca z administracją osiedla we wszystkich sprawach związanych z działalnością administracji.

Art. 70.

§1. Rady Osiedli składają się z 3 do 5 członków wybieranych na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na danym osiedlu.

Art. 71.

§1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

§2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:

1. zrzeczenia się mandatu,
2. ustania członkostwa w Spółdzielni,
3. odwołania przez Zebranie Grupy Członków, większością 2/3 głosów, przed upływem kadencji,
4. zmiany miejsca zamieszkania.

Art. 72.

§1. Szczegółowy tryb wybierania, zwoływania, obradowania Rady Osiedla i podejmowania uchwał przez Radę Osiedla oraz załatwiania wniosków mieszkańców osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

Art. 73.

§1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Art. 74.

§1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

§2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione 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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§6. Umowa o której mowa w §5 powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.

§10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

§11. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu o którym mowa w §10 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§13. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Art. 75.

§1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

§2. Umowa o której mowa w §1 powinna:

1. być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
2. zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
3. zobowiązywać osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie określonego wkładu mieszkaniowego,
4. zobowiązywać osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
5. określać zakres rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
6. określać zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
7. określać warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu.

Art. 76.

§1. Osoba, o której mowa w art. 75 §1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

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

Art. 77.

§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 art.75 §1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

Art. 78.

§1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 75, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 75, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w §1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie §1 zamieszkiwała z byłym członkiem.

§4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§5. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.

§6. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 149.

§7. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 75.

Art. 79.

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

§2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

Art. 80.

§1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 149, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 149, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

§3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w §1-3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w §3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

§6. Zawiadomienie o przetargu umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.

Art. 81.

§1. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Art. 82.

- §1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
- §2. Roszczenie, o którym mowa w §1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
- §3. 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.

Art. 83.

- §1. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
- §2. Roszczenie, o którym mowa w §1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
- §3. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

Art. 84.

- §1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- §2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 85.

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



Art. 86.

§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 osobom bliskim uprawnionego.

§2. Umowę, o której mowa w §1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom, o których mowa w §1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

§4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w §1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie §3 zamieszkiwała z byłym członkiem.

§6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§7. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.

§8. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 149.

Art. 87.

§1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązuje członka oraz zamieszkujące z nim w tym lokalu osoby, do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

§2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dostarczenia innego lokalu osobom o których mowa w §1.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Art. 88.

§1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będąc ograniczonym prawem rzeczowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

§3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.

§5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

§6. 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.

Art. 89.

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

Art. 90.

§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.

§2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 91.

§1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 149, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia Mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§2. Z żądaniem o którym mowa w §1 występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§3. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Art. 92.

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

Art. 93.

§1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

§2. 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.

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

Art. 94.

§1. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązuje członka oraz zamieszkujące z nim w tym lokalu osoby, do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

§2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dostarczenia innego lokalu osobom o których mowa w §1.

Art. 95.

§1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z tych osób, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

§3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem §1.

§5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa, o którym mowa w §1.

Art. 96.

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

§2. W sprawach dot. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nieuregulowanych w art. 94 i 95, stosuje się odpowiednio art. 87-93.

Odrębna własność lokalu

Art. 97.

§1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu, pomieszczeń do niego przynależnych oraz terminu zakończenia budowy obiektu w którym lokal się znajduje,
5. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
6. określenie stron umowy zobowiązanych do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej.

§2. Osoba, o której mowa w §1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w §1 i w umowie, o której mowa w §1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

§3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

Art. 98.

§1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 97 §1, powstaje ekspektatywa własności.

§2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 99.

§1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art. 97 §1, lub Spółdzielnię.

§2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 97 §1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 97, 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.

Art. 100.

§1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§2. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

Art. 101.

§1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 97 §1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w art. 97 §1, albo nabywcą ekspektatywy własności a spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia.

§2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo o którym mowa w §1 w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

§3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 97 §1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 149.

Art. 102.

§1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w §1.

Art. 103.

§1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

§3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§4. Ustalenia terminu, o którym mowa w §3 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Art. 104.

§1. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu.

§2. Przepisy art. 49 stosuje się odpowiednio.

Art. 105.

§1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Art. 106.

§1. Do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio art. 97 – 105.

Art. 107.

§1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§2. Uchwała, o której mowa w §1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§4. Spółdzielnia, w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, poprzez umieszczenie, w skrzynce pocztowej przypisanej do danego lokalu mieszkalnego, stosownego pisma, zawiadamia o tym właścicieli lokali w tej nieruchomości.

§5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

§7. W przypadku, o którym mowa w §3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§8. W przypadkach o których mowa w §1 lub w §3-5, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali położonymi w określonej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.

§9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§10. Jeżeli w ciągu trzech miesięcy od daty wyodrębnienia ostatniego lokalu zostanie podjęta stosowna uchwała, w zakresie praw i obowiązków właścicieli danej nieruchomości stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 108.

§1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

§2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.

§3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§5. Po przeprowadzeniu 3 przetargów, które nie doszły do skutku, Zarządowi przysługuje prawo obniżenia ceny wywoławczej po 10% przed każdym kolejnym przetargiem do max. 30% lub sprzedaży w drodze bezprzetargowej w cenie min. 70% ceny wyjściowej.

Art. 109.

§1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w rozumieniu prawnym:

1. wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
2. inne mieszkania uprzednio wynajmowane,
3. do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na brak popytu na nie.

§2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§3. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

§5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

§6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Art. 110.

§1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w rozumieniu prawnym.

§2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.

§3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§4. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§5. Przeniesienie własności lokalu użytkowego dotychczas zajmowanego na warunkach najmu następuje zgodnie z postanowieniami art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§6. W szczególnych przypadkach braku zainteresowania wynajmem lokalu pomimo ogłoszonych 3 przetargów, Zarządowi przysługuje prawo wynajmu w drodze bezprzetargowej.

§7. Tryb wynajmowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Art. 111.

§1. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

§2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

§3. Odszkodowanie zgodnie z §1 odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego, w tym opłat niezależnych naliczanych w wysokości takiej samej jak przed utratą tytułu prawnego do tego lokalu.

VI. ZASPOKAJANIE POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

Art. 112.

§1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.

§2. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

Art. 113.

§1. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.

VII. WNOŚZENIE WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

Art. 114.

§1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

Art. 115.

§1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w art. 114 dokonuje się w dwóch etapach:

1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż:

- a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w zakresie umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w zakresie umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§2. Po upływie terminu o którym mowa w §1 pkt. 2 ust. b roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi,
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,
6. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).

Art. 116.

§1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w art. 114, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z poszczególnymi osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

Art. 117.

§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.

Art. 118.

§1. W przypadku gdy członek nie wniesie w terminie wymaganych wpłat na wkład a Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewniesienia przez niego wpłat na wkład w terminie.

Art. 119.

§1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

Art. 120.

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

Art. 121.

§1. Osoba ubiegająca 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 jej lokal.

§2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w §1 jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

Art. 122.

§1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany, albo jego część, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz pokryć pozostałą część kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Art. 123.

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

Art. 124.

§1. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

Art. 125.

§1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

§2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.



§3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.

§4. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§5. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.

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

§7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§8. 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 przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2⁷ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

§10. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w art. 119, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§11. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§12. Przez wartość rynkową lokalu należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 126.

§1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

§2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w §3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, po potrąceniu należności wobec Spółdzielni.

Art. 127.

§1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

§2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w §1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

§3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w §1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

Art. 128.

§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 spełnieniu przez niego wymogów o których mowa w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §1, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu, oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

Art. 129.

§1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z nimi umowę przeniesienia własności lokalu, po spełnieniu przez nich wymogów o których mowa w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§2. Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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

Art. 130.

§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.

§2. 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.

§3. 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.

§4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w §1 pkt 2.

§5. 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.

Art. 131.

§1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

1. spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,

2. spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Art. 132.

§1. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 130 §1 i art. 131 §1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

§2. W przypadku o którym mowa w §1 uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Art. 133.

§1. Umowy, o których mowa w art. 128-131, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

Art. 134.

§1. Koszty niezbędne do przeniesienia własności lokali, w szczególności koszty pomiaru mieszkań i pomieszczeń przynależnych oraz odtworzenia dokumentacji technicznej budynku a także wydzielenia działek pod garaże ponoszą podmioty wnioskujące o przeniesienie na nich własności lokali.

§2. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów i terminy ich uiszczania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§3. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

§4. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

Art. 135.

§1. Zawarcie umów, o których mowa w art. 128-131 następuje po uprzedniej spłacie należności, o których stanowi art. 134.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

Art. 136.

§1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

§3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Art. 137.

§1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. fundusz remontowy,
5. fundusz termomodernizacyjny,
6. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Art. 138.

§1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni po odjęciu odliczeń ustawowych przeznaczają się na:

1. zwiększenie funduszu zasobowego,
2. zwiększenie funduszu remontowego,
3. zwiększenie funduszu termomodernizacyjnego.

§2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa Walne Zgromadzenie.

Art. 139.

§1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności:

1. z funduszu zasobowego,
2. z funduszu remontowego.

Art. 140.

§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, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
2. standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali, parkingów, miejsc postojowych,
3. źródła finansowania inwestycji,
4. organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorczą.

§4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 141.

§1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, z zastrzeżeniem art. 24¹ lub 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

Art. 142.

§1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w art.141 §1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

§2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła (cieplej wody użytkowej) określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§3. Pozostałe opłaty związane z dostawą mediów lub usług nie zależnych od Spółdzielni ustalane są na podstawie odpowiednich uchwał bądź decyzji dostawców lub organów samorządowych.

Art. 143.

§1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

§2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

§3. Różnica między kosztami, a przychodami z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej, dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania

i ciepłej wody użytkowej, dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym, podlega indywidualnemu rozliczeniu pomiędzy Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§4. Dla budynków, w których występuje różnica pomiędzy zużyciem wody i odprowadzenia ścieków wskazanym przez wodomierz główny, a sumą zużycia w poszczególnych lokalach w danej nieruchomości, rozliczenie rozbieżności następuje na poszczególne lokale według wskaźnika określonego przez Radę Nadzorczą w stosownym Regulaminie.

Art. 144.

§1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

1. określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
2. określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal),
3. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
4. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

Art. 145.

§1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dzielone są w opłatach na koszty stałe i zmienne, a szczegółowe zasady ich kalkulowania i rozliczania ustala Rada Nadzorcza w stosownym Regulaminie.

§2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

1. budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
2. fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
3. rok kalendarzowy jako okres rozliczeniowy kosztów gospodarki cieplnej,
4. stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
5. stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
6. terminy ostatecznego, indywidualnego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

Art. 146.

§1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali, w tym granicę odpowiedzialności stron, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§2. Naprawy i wymiany pozostające w granicach odpowiedzialności stron obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§3. Wymiana okien oraz drzwi balkonowych następuje na podstawie obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu.

Art. 147.

§1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości pozostające w granicach odpowiedzialności Spółdzielni są finansowane środkami funduszu remontowego.

Art. 148.

§1. Finansowanie remontów określonych w art.147 oraz mienia Spółdzielni jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego oraz funduszu termomodernizacyjnego według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

§3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych oraz funduszu termomodernizacyjnego powinny zapewniać dla nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tych funduszy w skali jednorodnego przedsięwzięcia.

Art. 149.

§1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów i usług, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków, gazu zbiorczego oraz wywozu nieczystości stałych, utrzymania domofonów, wymiany wodomierzy, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

§2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów i usług, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków, gazu zbiorczego oraz wywozu nieczystości stałych, utrzymania domofonów, wymiany wodomierzy, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

§5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów i usług, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków, gazu zbiorczego oraz wywozu nieczystości stałych, utrzymania domofonów, wymiany wodomierzy,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej,

§6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów i usług, w tym: dostawy wody i odprowadzenia

ścieków, gazu zbiorczego oraz wywozu nieczystości stałych, utrzymania domofonów, wymiany wodomierzy,

§7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

Art. 150.

§1. Opłaty, o których mowa w art.149 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca. Za dzień wniesienia opłaty uznaje się datę wpływu na rachunek lub do kasy Spółdzielni.

§2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 149 co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 149, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.

§4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielni przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.

§5. Spółdzielnia może obciążać użytkowników lokali kosztami manipulacyjnymi w wysokości dwukrotnej opłaty za list polecony według cennika „Poczty Polskiej” za usługi pocztowe w obrocie krajowym, za każde pismo windykacyjne (upomnienie, ponaglenie, monit, wezwanie) wysłane w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za lokal.

Art. 151.

§1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§2. W takim samym stosunku jak w §1 właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

§3.Rada Nadzorcza może, na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności kulturalno-oświatowej.

Art. 152.

§1. W kosztach związanych z działalnością kulturalno-oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię uczestniczą członkowie Spółdzielni.

§2. Zasady rozliczania kosztów działalności kulturalno-oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§3. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z działalności spółdzielni o której mowa w §1, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Art. 153.

§1. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596) nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

Art. 154.

§1. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani na podstawie Statutu z dn. 26 czerwca 2015 r. pełnią swój mandat do dnia dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w KRS, najpóźniej do dnia 30 czerwca 2019 r.

Art. 155.

§1. W sprawach nieuregulowanych Statutem zastosowanie mają:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 156.

§1. Niniejszy Statut, uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca 2018 r. stanowi załącznik nr 1 do Uchwały nr 7/2018, wchodzi w życie z dniem wpisania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§2. Z dniem wpisania niniejszego Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym traci moc Statut Spółdzielni z dnia 28 listopada 2007 r.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....

.....