



GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W CIESZYNIE

ul. Bielska 84, 43-400 Cieszyn, tel. (33) 479-40-00, fax (33) 479-40-11,

e-mail: sekretariat@gsm.cieszyn.pl, www.gsm.cieszyn.pl
NIP: 548-007-52-29, REGON: 001241065, KRS 0000132579,
PKO BP S.A. o/Bielsko Biała nr 88 1020 1390 0000 6702 0018 9811

STATUT

Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Cieszynie

Zatwierdzony w dniu 17.01.1986 r. uchwałą

Zebrania Przedstawicieli Członków.

Wszedł w życie z dniem wpisu sądowego w dniu 22.04.1986 r.

TEKST JEDNOLITY

Zatwierdzony uchwałą nr 10/2024/W Walnego Zgromadzenia Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie z dnia 21.05.2024 r.



Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	2
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków	6
2.3. Wpisowe i udział	7
2.4. Prawa członków	7
2.5. Obowiązki członków	9
2.6. Ustanie członkostwa	10
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI	12
4.1. Walne Zgromadzenie	13
4.2. Rada Nadzorcza	20
4.3. Zarząd	24
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	26
V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU	26
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	31
5.3. Odrębna własność lokalu	32
5.4. Najem lokalu	35
VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	36
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	36
6.2. Zamiana lokali	37
VII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU .	37
7.1. Zasady ogólne	37
7.2. Wkłady mieszkaniowe	39
7.3. Wkłady budowlane	39
7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	40
VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	43
8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	44
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego	44
8.3. Przekształcanie najmu lokali (skreślony)	45
IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	45
9.1. Zasady ogólne	45
9.2. Inwestycje mieszkaniowe	47
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	48
9.4. Używanie lokali	50
9.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	51
X. PRZEPISY KOŃCOWE	51



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Górnicy Spółdzielnia Mieszkaniowa w Cieszynie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Cieszyn ul. Bielska 84.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. Zarejestrowanego Statutu,
2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.).
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm.).
4. Innych ustaw.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z – działalność przeważająca.
 - 2) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z.
 - 3) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z.
 - 4) Działalność obiektów kulturalnych 90.04.Z.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje się poprzez:
 - 1) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania i sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
 - 6) Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 7) Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) Prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) Zarządza nieruchomościami,
- 3) Prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.



§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

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

§ 8

Ilekrót w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „spółdzielni” – Rozumie się przez to Górnicy Spółdzielnię Mieszkaniową w Cieszynie
- 2) „statucie” – Rozumie się przez to niniejszy Statut Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie
- 3) „Zarządzie” – Rozumie się przez to Zarząd Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie
- 4) „Radzie” – Rozumie się przez to Radę Nadzorczą Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie
- 5) „członku” – Rozumie się przez to członka Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie
- 6) „ustawie” – Rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zm.)
- 7) „lokalu” – Rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 Nr 85 poz. 388 z późn. zm.)
- 8) „lokalu o innym przeznaczeniu” – Rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „spółdzielczych prawach do lokali” – Rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub użytkowych.



- 10) „wartości rynkowej lokalu” – Rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 – o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.)
- 11) „ekspektatywie” – Rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”).
- 12) „osobie bliskiej” – Rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 13) „użytkownika lokalu” - Rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy.
- 14) „lokalu zamiennym” - Należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m², powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej



„ekspektatywą własności”.

- 2) Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
- 3) Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.
 - 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 2) Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
 - 3) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Spółdzielnia wskazuje na polubowne rozwiązanie sprawy, wyznaczając jednocześnie termin 6 miesięcy do wystąpienia do sądu. W przypadku przekroczenia w/w terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia. W przypadku skierowania sprawy do sądu rozstrzyga on o członkostwie w postępowaniu nieprocesowym. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust.3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) Nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) Upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy 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 pkt.6),



- 6) Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje:
 - 1) Na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§ 11

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 i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utarty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek lub wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze.

2.2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków

§ 12

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
 - 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji podejmuje uchwałę dotyczącą powstania członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Uchwałę stwierdzającą powstanie członkostwa (nadanie numeru członkowskiego) przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
 - 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 10. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
 - 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2) nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.
 - 4) Członkowie wypełniają kwestionariusz zawierający:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - Adres lokalu oraz stwierdzenie jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - Miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - Adres korespondencyjny,
 - Dane kontaktowe: nr telefonu, email,
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali:
 - 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni 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
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,



- Adres lokalu oraz stwierdzenie jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
- Miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
- Adres korespondencyjny,
- Dane kontaktowe: nr telefonu, email.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

- 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 § 10.
- 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.

§ 13 (skreślony)

2.3. Wpisowe i udział

§ 14

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

2.4. Prawa członków

§ 15

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 żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu



- i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) 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,
 - 6) Prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw,
 - 7) Prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia 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 zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 10) Prawo przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru członków,
 - 11) Prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów uchwalanych na jego podstawie,
 - 12) Prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych i oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie obowiązujących przepisów prawa. 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,
 - 13) Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 14) Prawo do uczestnictwa w posiedzeniach organów, w czasie których rozpatrywane są sprawy które go dotyczą,
 - 15) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń, usług i świadczeń oraz wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 16) Prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
 - 17) Prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie 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,
 - 19) Prawo do zamiany lokalu,
 - 20) Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) 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 oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

- 22) Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
- 23) Korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Kopie dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 12 - z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalanych na jego podstawie - wydawane są odpłatnie, za wcześniejszym tygodniowym uzgodnieniem terminu. Wysokość opłaty za 1 stronę uchwała Zarząd w oparciu o własną kalkulację.
3. Na pisemny wniosek, nie będącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu Zarząd udostępni kopie statutu oraz regulaminów odpłatnie. Wysokość opłat za 1 stronę uchwała Zarząd w oparciu o własną kalkulację.

2.5. Obowiązki członków

§ 16

Członek obowiązany jest:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
3. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
4. Uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.
5. Uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz opłaty związane z dostawą mediów.
6. Pokrywać koszty związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
7. Dokonywać opłat związanych z budową infrastruktury technicznej części wspólnych nieruchomości oraz innych wynikających z uchwał organów Spółdzielni.
8. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu.
9. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.
10. Zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
11. Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
12. Przestrzegać Regulaminu porządku domowego.
13. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
14. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
15. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
16. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
17. W pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali.
18. Pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, o której mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
19. Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.



2.6. Ustanie członkostwa

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) Wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu.
 - 2) Śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej likwidacji.
 - 3) Utarty 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.
2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa z chwilą:
 - 1) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) Zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) Zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) Wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) Rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:
 - 1) Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:
 - 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 18

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

§ 19 (skreślony)

§ 20 (skreślony)



§ 21

Skreślenie z rejestru członków:

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

§ 22 (skreślony)

§ 23 (skreślony)

§ 24 (skreślony)

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 25

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 26

1. Odwołanie od uchwał organów Spółdzielni wnosi się w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia.
2. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub na wniosek zainteresowanych członków.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd (o ile należą do jego kompetencji) w ciągu 1 miesiąca od dnia ich wniesienia. Jeżeli sprawa jest skomplikowana termin może wydłużyć się do 2 miesięcy.
4. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie przesyłając stosowną uchwałę Zarządu. Gdy organem stosownym do rozpatrzenia wniosku jest inny organ, Zarząd winien przekazać stosowne dokumenty temu organowi.
5. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 27

1. O uchwałach Zarządu lub Rady Nadzorczej, które dotyczą ogółu albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie informacji dotyczącej treści podjętych uchwał oraz sposobie zapoznania się z ich treścią. Informacje wywiesza się w siedzibie Spółdzielni na tablicy ogłoszeń oraz na tablicach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych. Termin 30 dni do



wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich wywieszenia. Informacje o dacie wywieszenia zamieszcza się w treści komunikatu.

2. W sprawach mniejszej wagi dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni wniosek członka Spółdzielni może być rozpatrzony w formie pisemnego rozstrzygnięcia podejmowanego przez Zarząd. Osoba niezadowolona z rozstrzygnięcia może żądać podjęcia uchwały przez Zarząd w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.
3. Korespondencja zwrócona na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
6. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 28

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
3. Do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wchodzi kandydaci, z największą liczbą głosów ważnych, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów.

Jeżeli w pierwszej turze nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się kolejną turę wyborów, do której może przystąpić nieograniczona liczba kandydatów. Do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w kolejnej turze wyborów otrzymali największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
5. Organy Spółdzielni podejmują decyzję w formie uchwał.
6. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów za wyjątkiem przypadków określonych w § 28 ust.2 zdanie 2. i w § 34 ust. 4.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Oznacza to, że głosy wstrzymujące się nie są oddane ani za, ani przeciw uchwale i dlatego nie bierze się ich pod uwagę przy liczeniu.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące, Oznacza to, że za uchwałą musi opowiedzieć się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
9. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, a w przypadkach określonych w § 28 ust. 2 i § 34 ust. 6 w głosowaniu tajnym.
10. Członek rady nadzorczej lub członek zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej albo



zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

11. Jeżeli przewodniczący rady nadzorczej albo prezes zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsca albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
12. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
13. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 29

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 30

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. W celu weryfikacji osób pełnomocnictwo powinno zawierać nr PESEL osoby udzielającej pełnomocnictwa, jak również pełnomocnika.
4. (skreślony).
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. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
8. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
9. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
10. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek ten może być wyproszony lub usunięty z sali.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
12. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
13. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy



wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

14. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
15. Głosowanie w trybie określonym w ust. 12 - 14 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu Spółdzielni.
16. Rozwiązania o których mowa w ust. 12 - 15 stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2008 Nr 234 poz. 1570 z późn. zm.).

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. Uchwalanie statutu i jego zmian,
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości.
14. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. (skreślony),
16. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
17. Decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki tych osiedli.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej 1/3 ogółu członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego



zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.

5. W wypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 33

1. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków poprzez zamieszczenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń oraz poprzez włożenie go do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
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 zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał powinny być wykładane na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 16 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Zarząd może również z własnej inicjatywy opracować projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 33.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli została poddana głosowaniu we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i za uchwałą wypowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.



4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie:
 - a) zmiany Statutu Spółdzielni,
 - b) odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) połączenia się Spółdzielni,
 - d) zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - 2) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie:
 - a) likwidacji Spółdzielni,
 - b) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem głosowań ujętych w ust. 6.
6. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie: wyborów do Rady Nadzorczej lub odwołania jej członka, a także na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, w innych sprawach objętych porządkiem obrad

§ 35

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może w trybie określonym art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrami obyczajowymi lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
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 wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 4, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 36

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego powinni wchodzić: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy członków nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni.



6. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.
7. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi do:
 - Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczenie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie z komisjami,
 - Sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności.
9. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.
10. Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydiального przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 37

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. W pierwszej kolejności Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw złożonych w formie pisemnej po rygorem nieważności. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwa stanowią załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
4. (skreślony).
5. Walne Zgromadzenie wybiera Komisje:
 - 1) Mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 osób, do której należy:
 - a) sprawdzanie czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze i statutu,
 - b) ustalenie (na podstawie listy obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie czy przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,
 - c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - d) zebranie zgłoszonych ustnie i na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na Zjazd Delegatów Związku Rewizyjnego i na Kongres Spółdzielczości,
 - e) sporządzenie alfabetycznej listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni i przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów,
 - f) przeprowadzenie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w ppkt. e) oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
 - 2) Uchwał i wniosków w składzie 2 osób, do której należy:
 - a) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
 - b) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu.
 - 3) (skreślony).
6. W skład Komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy osób prawnych.



7. Bezzwłocznie po ich wybraniu Komisje konstrytuują się wybierając ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza, w a przypadku Komisji mandatowo – skrutacyjnej dodatkowo Członka Komisji.
8. Członkowie Komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach do organów Spółdzielni.
9. Z dokonanych czynności Komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków Komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.
10. W dalszej kolejności obrad Przewodniczący Komisji mandatowo – skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości jego zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
11. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
12. Po zreferowaniu sprawy, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
13. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.
14. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
15. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
16. Poza kolejnością Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) zamknięcie listy kandydatów,
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie kworum, ponowne przeliczenie głosów itp.
17. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
18. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu stosownie do ust. 17 głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.
19. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w ust. 18 i 19 Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu Przewodniczącemu Komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
20. Komisja uchwał i wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszone do nich poprawki i wnioski.
21. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.



22. Poprawki przyjmowane są w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
23. Uchwała wraz z poprawkami podejmowana jest zgodnie z zasadami określonymi w § 34 ust. 3 i 4 Statutu.
24. Poza wyjątkami, o których mowa w ust. 26 i 27 Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym.
25. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia „Kto jest za uchwałą”, a następnie „Kto jest przeciw uchwale, „Kto się wstrzymuje”.
26. Uchwały w sprawie powołania (wyboru) i odwołania członków Rady Nadzorczej podejmowane są w głosowaniu tajnym.
27. Tajne głosowanie przeprowadza się także na wniosek 1/5 uprawnionych do głosowania obecnych podczas obrad.
28. Głosowanie tajne przeprowadza się za pomocą kart do głosowania.
29. Karta do głosowania musi zawierać:
 - 1) Pieczęć firmową,
 - 2) Określenie uchwały, której głosowanie dotyczy,
 - 3) Zapisy o treści:
 - a) głosuję za uchwałą,
 - b) głosuję przeciw uchwale,
 - c) wstrzymuję się od głosu.Przy każdym z zapisów winna znajdować się kratka, w której głosujący zaznacza znakiem „X” opcję, na którą oddał swój głos.
30. Komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została podjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
31. Wnioski i opinie w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzana dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
32. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 38

1. Przystępując do wyborów Rady Nadzorczej Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Członkowie Rady nie mogą być właścicielami oraz udziałowcami, a także pracownikami podmiotów gospodarczych będących wykonawcami usług świadczonych na rzecz Spółdzielni oraz pozostawać w stosunku prawnym ze Spółdzielnią.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu, osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej oraz osoby posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku



małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia w linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.

6. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
7. Każdy kandydat oświadcza, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej dla Spółdzielni oraz nie posiada zadłużenia z tytułu opłat określonych w § 143 Statutu, według stanu na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego datę wyborów.
8. Zgłoszonych kandydatów Komisja mandatowo – skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
9. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
10. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej przeprowadza się na kartach wyborczych: ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni, opatrzonych nazwą karty, zawierających imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez pozostawienie nieskreślonych/ego nazwisk/a kandydatów/a, w ilości równej lub mniejszej od wybieranej.
11. Głos jest nieważny, gdy:
 - 1) Liczba nazwisk pozostawiona bez skreślenia jest wyższa od wybieranej,
 - 2) Dopisano osoby/ę nie zgłoszone/ą do wyborów,
 - 3) Karta jest uszkodzona w sposób uniemożliwiający ustalenie na kogo głos został oddany.
12. Karty wyborcze uprawnionym do głosowania wręcza Komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie wyznaczonego czasu głosujący podchodzą do urny i po okazaniu Komisji mandatu, wrzucają do niej swoje karty wyborcze.
13. Po zakończeniu oddawania głosów Komisja mandatowo – skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę: wrzuconych kart stanowiącą liczbę głosujących, głosów nieważnych, głosów ogółem na kandydatów, głosów na poszczególnych kandydatów, imiona i nazwiska wybranych kandydatów.
14. Wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
15. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 8 stosuje się tu odpowiednio.

§ 39

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują dłuższego terminu.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 40

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba



- niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz właścicielami oraz udziałowcami podmiotów gospodarczych będącymi wykonawcami usług świadczonych na rzecz Spółdzielni.
 5. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
 6. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Czas kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
 7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru przez Walne Zgromadzenie członków rady nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji – innego członka Rady Nadzorczej.
4. Do czasu wyboru nowego członka Rady Nadzorczej organ ten pracuje w zmniejszonym składzie – przy zachowaniu kworum do podejmowania uchwał – liczonego od pełnego składu Rady Nadzorczej.

§ 42

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów:
 - 1) finansowo - gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) inwestycji mieszkaniowych,
 - 3) pracy Rady.
2. Uchwalanie regulaminu:
 - 1) szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszem:
 - a) (uchylony),
 - b) remontowym,
 - c) na spłatę kredytów długoterminowych,
 - d) udziałowym,
 - e) zasobowym,
 - 2) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 3) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 4) rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni,
 - 5) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 6) organizowania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 7) porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz używania lokali w budynkach Spółdzielni,
 - 8) rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy poszczególnych lokali),
 - 9) Zarządu,



- 10) Komisji Rewizyjnej oraz komisji stałej Rady,
 - 11) naliczania odsetek,
 - 12) wynagradzania dla Zarządu,
 - 13) wymiany stolarki okiennej,
 - 14) określającego zasady wyboru wykonawców robót remontowo – budowlanych,
 - 15) innych regulaminów wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie:
 - 1) nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 2) zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub pożyczki (do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie),
 - 3) zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 4) tworzenia funduszy własnych Spółdzielni innych niż określone w Statucie (w ramach obowiązujących przepisów),
 - 5) czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 6) decyzji, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany lub rozwiązany stosunek pracy,
 - 7) (skreślony)
 - 8) przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 9) zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności.
 4. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 4) uczestniczenie w pracach Komisji Przetargowej z głosem doradczym.
 5. Zatwierdzenie:
 - 1) struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 2) ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku,
 - 3) opracowanych przez Zarząd planów działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) stawek opłat eksploatacyjnych.
 6. Wybór i odwołanie Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy.
 7. Powoływanie komisji Rady.
 8. Rozpatrywanie:
 - 1) skarg na działalność Zarządu,
 - 2) odwołania członka Spółdzielni od odmownego załatwienia wniosku przez Zarząd,
 - 3) wniosku Zarządu o powołanie na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej (jego zastępcy) jednego z członków Zarządu lub innej osoby,
 - 4) wniosku Zarządu o udzielenie jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni,
 9. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę



sprawozdań finansowych.

10. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
11. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie.
12. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych.

§ 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 44

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu rady, określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
7. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 45

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługują świadczenia związane z udziałem w pracach statutowych i regulaminowych.
2. Wysokość świadczenia stanowi miesięczny ryczałt wynoszący dla:
 - 1) Przewodniczącego Rady Nadzorczej 25% minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) Pozostałych członków Rady Nadzorczej 20% minimalnego wynagrodzenia.
3. W przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej świadczenie nie przysługuje.

§ 46

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



4.3. Zarząd

§ 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 48

1. Zarząd składa się z dwóch lub z trzech osób, w tym:
 - 1) prezesa,
 - 2) zastępcy prezesa ds. ekonomicznych lub ds. technicznych,
 - 3) członka Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Kandydat do Zarządu powinien prezentować dobrą znajomość prawa spółdzielczego i zasad funkcjonowania spółdzielni, posiadać: pełną zdolność do czynności prawnych, niekaralność za przestępstwa umyślne, dobry stan zdrowia.
6. Kandydat na stanowisko prezesa Zarządu musi posiadać wykształcenie prawnicze, ekonomiczne lub techniczne.
7. Kandydat na stanowisko zastępcy prezesa ds. ekonomicznych lub technicznych musi posiadać odpowiednie wykształcenie kierunkowe.
8. Społecznego członka Zarządu wybiera się spośród członków Spółdzielni.
9. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w formie pisemnej rezygnacji.

§ 49

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie lub zawieszenie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, czynności związane z rozwiązaniem umowy o pracę dokonuje Zarząd Spółdzielni.
5. Świadczenie związane z działalnością społecznego członka Zarządu określa Rada Nadzorcza.
6. W razie zmniejszenia składu osobowego Zarządu:
 - 1) Rada Nadzorcza może delegować jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
 - 2) Zarząd może udzielić pełnomocnictwa zgodnie z § 53.
7. W przypadku nieobecności jednego z członków Zarządu stosuje się zapisy § 53 ust. 2.

§ 50

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach: powstania, utraty i ustania członkostwa,
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zawieranie



- umów z użytkownikami lokali,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) zawieranie innych umów niż wymienione w pkt 3) – 6),
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 51

1. Zarząd działa kolegią na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności - przez zastępcę prezesa.
2. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.
4. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jednego z członków Zarządu lub inną osobę.
5. W rozumieniu Kodeksu pracy, kierownik bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jest kierownikiem zakładu pracy, z wyłączeniem spraw, określonych w § 50 ust.1 pkt. 1-4, 7, 12-13.
6. Postanowienia ust.5 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 52

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

§ 53

1. Zarząd, po akceptacji Rady Nadzorczej, może udzielić członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych nie objętych zakresem, o którym mowa w ust. 1.
3. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 1 i 2 nie mogą obejmować spraw wymienionych w § 50 ust.1



pkt. 1-4, 7, 12-13.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących z wyjątkiem głosowania w sprawie wyborów organów Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:

- 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
 6. Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 55

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy karne.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§ 56

1. Dla zaspokojenia, potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do 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.
 - 4) najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.



5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Członkowi Spółdzielni - osobie fizycznej może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Nie może uzyskać przydziału mieszkania lokatorskiego członek, który posiada inne mieszkanie lokatorskie.
13. W razie nabycia prawa do więcej niż jednego spółdzielczego lokalu mieszkalnego członek jest zobowiązany w ciągu 3 miesięcy od dnia wezwania go przez Spółdzielnię zlikwidować stan sprzeczny z postanowieniem ust.12. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu później nabytego prawa, a jeśli prawo to zostało nabyte w innej spółdzielni, zawiadamia tę spółdzielnię na piśmie, przesyłając odpis zawiadomienia członkowi.
14. Postanowienia ust. 13 stosuje się odpowiednio, gdy prawo do więcej niż jednego lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nabędą małżonkowie, chyba że mają oni z przyczyn uzasadnionych osobne miejsca zamieszkania.

§ 58

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego



Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

§ 59

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 § 58 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 60

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 58, 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 § 58, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w termie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 143 (art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 58.



§ 61

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków

§ 62

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 143 (w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami oraz pozostałe koszty sądowe i windykacyjne.



9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
10. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia 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 nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami oraz pozostałymi kosztami sądowymi i windykacyjnymi albo spłaciła je wcześniej.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 63

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 64

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

§ 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 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 ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba



uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 143 (art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 66

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

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67

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

§ 68

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

§ 69

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Spółdzielnia wskazuje na polubowne rozwiązanie sprawy, wyznaczając jednocześnie termin 6 miesięcy do wystąpienia do sądu. W przypadku przekroczenia w/w terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia. W przypadku skierowania sprawy do sądu rozstrzyga on o członkostwie w postępowaniu nieprocesowym. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.



§ 70

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 owiązanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesień własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 71

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni.

§ 72

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 73

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

§ 74

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

§ 75

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

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 76

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 do lokalu, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust.1 i w umowie, o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 77

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 76, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 78

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 76 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 76 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umów, określonych w § 76 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 79

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 76, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 76, 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 takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 76, która wspólnie z nią ubiega się o ustanowienie takiego prawa.

§ 80

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

§ 81

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wynoszącego 6 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. 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.

§ 82

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 35 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 83

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

§ 84

1. Większość właścicieli lokalu w danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych prawa do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w danej nieruchomości została



wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana jest według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust.3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust.1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust.6:
 - 1) Ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza się z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy się na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) Zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) Obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

5.4. Najem lokalu

§ 85

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1.
3. Dobór najemców lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w Regulaminie wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
5. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin i przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



§ 86

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w Regulaminie wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego.
4. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
5. Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 87

W celu zabezpieczenia lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń najemca jest zobowiązany do wniesienia tzw. kaucji. Wysokość i termin wypłaty tego zabezpieczenia określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 88 (skreślony)

§ 89

W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym, Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg.

§ 90

1. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd.
2. Przetarg przeprowadza się w formie:
 - 1) Przetargu pisemnego nieograniczonego
 - 2) Przetargu pisemnego ograniczonego
 - 3) Przetargu ustnego nieograniczonego
 - 4) Przetargu ustnego ograniczonego
3. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd.
4. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej ceny rynkowej za przedmiotowy lokal.
5. Cena wywoławcza podawana jest w oparciu o operat szacunkowy sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku ofert Zarząd organizuje drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą do 90%. Dalszy brak ofert upoważnia Zarząd do ustalenia wkładu budowlanego będącego wartością sprzedaży odpowiedniego prawa do danego lokalu w drodze rokowań.
6. Szczegółowe zasady organizowania przetargu określa Regulamin organizowania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie uchwalony przez Radę Nadzorczą.



6.2. Zamiana lokali

§ 91

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 92

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 93

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 94

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 95

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

VII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne

§ 96

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.

§ 97

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy)



poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, określone w § 96 - dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) W terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) W terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy poszczególnych lokali) dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są przewidziane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 98

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 96, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez nich zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 99

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 100

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



7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 101

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

§ 102

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 108 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 103

Jeżeli 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.

7.3. Wkłady budowlane

§ 104

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 105

Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 114 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 106

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



§ 107

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 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. Wartość rynkowa lokalu ustalona zostaje w wyniku przetargu.
2. Wysokość wkładu budowlanego każdorazowo określa Zarząd, kierując się podaną przez rzeczoznawcę wartością rynkową lokalu. Art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach stosuje się odpowiednio.

7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 108

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi, uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień § 64 - 66 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 109 statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a) spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku, gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - c) przypadku orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka spółdzielni,
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 110 statutu.

§ 109

1. W sytuacjach przewidzianych w § 108 ust. 1 pkt 1 statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się niespłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo.



5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 62 ust. 4, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającego 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.
6. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) Wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) Opróżnienie lokalu, chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 143, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 3 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.
9. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 110

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w § 108 ust. 1 pkt 2 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 143 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 111

1. Rozliczenia, o których mowa w § 109 - 110 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub na dzień otwarcia spadku po osobie, po której dziedziczą uprawnieni.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. 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.
4. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
5. Jeżeli należność z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od dnia rozstrzygnięcia postępowania przetargowego.

§ 112

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Z równowartości wypłaconego wkładu potrąca się wszelkie należności bieżące obciążające członka i ten lokal.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnianie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 113

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

§ 114

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



§ 115 (uchylony)

VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 116

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

§ 117 (skreślony)

§ 118 (skreślony)

§119 (skreślony)

§ 120

Wnioski członków o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 121

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

§ 122

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

§ 123

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 124

1. Jeśli dla zmian tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi



wieczyste dla lokalu oraz wpisu, do księgi wieczyste ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§125

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 143 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 126

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 125 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

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

§ 127

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 143 statutu.



§ 128

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 129

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

§ 130

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

8.3. Przekształcanie najmu lokali (skreślony)

§ 131 (skreślony)

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 132

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

§ 133

1. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 134

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 135

1. Gospodarka Spółdzielni prowadzona jest na podstawie obowiązujących ustaw i postanowień Statutu.



2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 136

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich do 09.09.2017 i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków do 09.09.2017 r. i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i statucie,
 - 2) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
 - 3) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 pkt 1 i 2, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 określa regulamin uchwalany przez Zarząd.

§ 137

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy wody i ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i kosztami podgrzania i dostarczania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 138

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów



- z własnej działalności gospodarczej,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,
- 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 139

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 140

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 141

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 142

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,



- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 143

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywają koszty dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzania ścieków, kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz wywozu nieczystości stałych. Ponadto wnoszą opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, i eksploatacją, i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywają koszty dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzania ścieków, kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz wywozu nieczystości stałych. Ponadto wnoszą opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także pokrywaniu kosztów dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzania ścieków, kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz wywozu nieczystości stałych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
5. 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 w tym: dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą zawarcia umowy i postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie 14 dnia od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
7. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
8. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.
9. Członek obowiązany jest do pokrywania wszelkich kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego i egzekucyjnego, związanych z lokalem, którym dysponuje.



§ 144

1. Wysokość opłat o których mowa w § 143, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) planu finansowo-gospodarczego
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali
 - 4) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (regulamin rozliczania gospodarki cieplnej),
 - 5) regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków.
2. Plan finansowo - gospodarczy i regulaminy wymienione w ust.1 uchwała Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolite na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) zróżnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi – z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
5. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (regulamin rozliczania gospodarki cieplnej) powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostaw ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 145

1. Opłaty, o których mowa w § 143, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić zainteresowane osoby co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów nieczystości stałych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić zainteresowane osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Dostarczenie wypowiedzenia dotychczasowych i ustalenie nowych stawek opłat eksploatacyjnych następuje poprzez włożenie ich do skrzynek pocztowych przynależnych do danego lokalu mieszkalnego.



5. Zawiadomienia o wysokości opłat miesięcznych są wkładane bezpośrednio do skrzynek pocztowych lub przesyłane na podany adres korespondencyjny za opłatą pocztową.
6. Koszty doręczenia korespondencji indywidualnej obciążają bezpośrednio adresata.
7. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej.
8. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
9. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki, o których mowa w art. 481 § 2 Kodeksu cywilnego. Zasady naliczania odsetek określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Spółdzielnia prowadzi windykację należności dotyczącą opłat, o których mowa w § 143. Koszty związane z wysyłaniem wezwań do zapłaty obciążają bezpośrednio osoby będące dłużnikami Spółdzielni.

§ 146

1. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 147

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa 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.
2. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane uiszczać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

9.4. Używanie lokali

§ 148

1. Z uprawnionym członkiem Spółdzielni zobowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu.
2. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
4. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie części lub całego lokalu nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni – chyba, że związane byłoby to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu.
5. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni członek jest obowiązany powiadomić pisemnie o tej czynności.

§ 149

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.



9.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 150

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

X.PRZEPISY KOŃCOWE

§ 151

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

§ 152

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

§ 153

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 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 154

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie przepisy ustaw:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2023 poz. 438 z późn. zm.).