



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. OBROŃCÓW POKOJU
W GLIWICACH**



STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Obrońców Pokoju w Gliwicach

**Tekst jednolity uchwalony przez Walne
Zgromadzenie Spółdzielni w dniach 28 i 29 maja
2018 r.
z późniejszymi zmianami.**

LIDER
**SPÓŁDZIELCZOŚCI
MIESZKANIOWEJ**

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	5
II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	6
III. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	8
DZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA	8
DZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	11
DZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA	14
DZIAŁ IV. WPISOWE I UDZIAŁY.....	17
DZIAŁ V. TUTUŁY PRAWNE DO LOKALI	18
ROZDZIAŁ I.....	19
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	19
ROZDZIAŁ II.....	27
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	27
ROZDZIAŁ III.....	32
PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU	32
IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	37
DZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE	39
DZIAŁ II. RADA NADZORCZA	50
DZIAŁ III. ZARZĄD	54
V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	56
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	56
DZIAŁ II. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	58
ROZDZIAŁ I.....	58
OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	58
ROZDZIAŁ II.....	61
OBOWIĄZKI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW	61
VI. WKŁADY	62
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	62
DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE	64

DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE.....	65
DZIAŁ IV. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA.....	65
PRAWA DO LOKALU	65
VII. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI....	68
VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	72

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Obrońców Pokoju w Gliwicach i zwana jest dalej Spółdzielnią.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) i innych ustaw, a także na podstawie zarejestrowanego statutu i regulaminów.

§ 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych tworzyć lub przystępować do tych organizacji.

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

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

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budowanie lub nabywanie: budynków, lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu - w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie wymienionymi w ust. 2 powyżej na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

Spółdzielnia prowadzi również inną działalność związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 niniejszego statutu, w szczególności:

- 1) usługi parkingowe,
 - 2) pośrednictwo przy: zakupie, sprzedaży, wynajmowaniu lokali i nieruchomości, wycena nieruchomości,
 - 3) nabywanie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) prowadzenie działalności remontowo – budowlanej i pogotowia technicznego,
 - 5) wdzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w użytkowaniu wieczystym,
 - 6) wynajem nieruchomości,
 - 7) usługi związane z utrzymaniem porządków i czystości.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków, ich rodzin oraz ich środowiska.

III. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

DZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 6

Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej "ekspektatywą własności".
1. 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.
 2. 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.
 3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis Art. 16 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie pisemnej deklaracji, pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja ma zawierać: jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, numer w KRS lub w innym rejestrze osób prawnych.
2. Obowiązek złożenia pisemnej deklaracji obejmuje również zgłaszanie wszelkich zmian danych zawartych w deklaracji.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. W tym samym trybie dokonuje się również zmian danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia założenia deklaracji.
5. Spółdzielnia chroni dane oraz zapewnia ich przetwarzanie zgodnie z Rozporządzeniem PE i R (2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r.) RODO i Ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j.: Dz/U. z 2016, poz. 922).

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, siedzibę, numer w KRS lub w innym rejestrze osób prawnych), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w

tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

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

§ 9

1. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) przed upływem terminu jednego roku o którym mowa w art. 15 ust. 4 (w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), jeżeli osoba uprawniona złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Powyższe momenty ustalenia członkostwa w Spółdzielni dotyczą również osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu

wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3. Zarząd wpisuje nowych członków do rejestru z chwilą zawiadomienia przez nich Spółdzielni na piśmie o nabyciu prawa do lokalu i przedłożeniu dokumentów potwierdzających nabycie tego prawa.

DZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) żądania przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności tego lokalu,

- 6) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 7) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 8) przeglądania rejestru członkowskiego Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów i protokołów lustracji, protokołów z posiedzeń Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz uchwał organów Spółdzielni; członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w tym punkcie oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni. Wysokość opłat za odpisy i kopie dokumentów ustala Zarząd Spółdzielni.
- 9) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) odwołania się na drodze sądowej od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa i od wprowadzanych zmian w wysokości opłat,
- 11) uzyskania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług - zgodnie z ich

przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający praw innych osób i/lub zasad współżycia społecznego,

- 13) uzyskiwania pełnych informacji dotyczących jego spraw,
- 14) występowania na drogę postępowania sądowego w przypadkach określonych w ustawach regulujących działalność Spółdzielni i w przypadkach określonych w postanowieniach statutu Spółdzielni,
- 15) otrzymywania odpowiedzi na pismo skierowane do Spółdzielni bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu miesiąca od daty dostarczenia do Spółdzielni pisma, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu dwóch miesięcy,
- 16) świadczeń realizowanych przez Spółdzielnię w zakresie jej statutowej działalności.

2. Członek zobowiązany jest:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 2) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
- 4) zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu mieszkalnego, pomieszczeń oraz urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom / mieszkańcom, zgodnie z ich przeznaczeniem i warunkami technicznymi określanymi przez Spółdzielnię,
- 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu,

usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytu urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,

- 7) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
 - 9) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu albo jego części na inne cele.
3. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

DZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 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 § 23 niniejszego statutu,

- 7) wykreślenia osoby prawnej z KRS lub z innego rejestru osób prawnych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w Art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat eksploatacyjnych, 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.
 4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
 5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 powyżej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 12

1. Członek będący właścicielem lokalu wyodrębnionego może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia właściciela ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej członkostwa.

§ 14

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom i nie członkom, jeżeli ich sprawa dotyczy na adres ostatnio przez nich podany. Członek i nie członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia

przez członka lub nie członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo ze skutkiem na dzień niepodjęcia pisma w terminie.

DZIAŁ IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15

1. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 16

1. W razie ustania członkostwa, członkom którzy wpłacili udziały Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej.
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

DZIAŁ V. TITUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 17

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Lokalem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, lokal użytkowy, garaż, a także lokal o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 18

Postanowienia statutu mają zastosowanie również do członków, którym przysługują tytuły prawne do lokalu uzyskane przed wejściem w życie niniejszego statutu.

ROZDZIAŁ I

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka. Ponadto umowa powinna zawierać:
 - a) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - b) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - c) termin objęcia lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą, przed wygaśnięciem tego prawa do lokalu jest nieważna.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby będącej osobą prawną.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 20

Wynajmowanie lub oddawanie 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 jest bezpłatne a używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o takim zobowiązaniu.

§ 21

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

§ 22

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 zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkami zamieszkać,
 - 4) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 5) określenie zakresu rzeczowego robót, realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 7) określenie terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 8) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Osoba może również nabyć Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie umowy ze spółdzielnią o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło takie prawo przysługujące innej osobie, na warunkach i zasadach określonych w statucie Spółdzielni.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę w o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 22 ust. 1 pkt 4 i 7 niniejszego statutu.
3. Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony ustanowiły w umowie inną zasadę wypowiedzenia umowy.

§ 24

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym lub Spółdzielnia. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 25

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa - małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty.

§ 26

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.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o

których mowa w § 11 niniejszego statutu, 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku śmierci osoby, o której mowa w § 26 niniejszego statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do 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 okoliczności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają Spółdzielnię o wyniku rozstrzygnięcia. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Osoba o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa § 26 niniejszego statutu.

6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawionych osób o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej (do praw majątkowych po członku Spółdzielni) wartość rynkową tego lokalu.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 28

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej i w siedzibie Spółdzielni.
2. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
 - a. oznaczenie lokalu, położenie lokalu, jego powierzchnię użytkową, liczbę pomieszczeń,
 - b. cenę wywoławczą stosownie do wartości lokalu według wyceny rzeczoznawcy majątkowego,
 - c. oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia przetargu,
 - d. wysokość i termin wniesienia wadium,
 - e. informacje o możliwości zapoznania się z wyceną rzeczoznawcy,
 - f. termin udostępnienia lokalu do oglądania,
 - g. zastrzeżenie o prawie odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny.
3. Osoby składające w terminie określonym w ogłoszeniu pisemne oferty z oświadczeniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wpłacają wadium w wysokości 10 % ceny wywoławczej najpóźniej na dzień przed rozpoczęciem przetargu i

przedstawiają dowód wpłaty przed przystąpieniem do przetargu. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę.

4. Warunkiem przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu pomniejszonej o wniesione wadium.
5. Wadium wniesione przez pozostałe osoby podlega zwrotowi.
6. Szczegółowe zasady przeprowadzania postępowania przetargowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 29

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom Ustawy z dnia 21 czerwca 2016 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.).
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego

się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 30

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

ROZDZIAŁ II SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 31

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 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie

wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 32

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 6 niniejszego statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 33

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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 34

1. W razie śmierci osoby, która posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jego spadkobiercy - w przypadku podjęcia jakichkolwiek działań związanych z tym lokalem - zobowiązani są do przedstawienia w Spółdzielni postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców:
 - 1) mogą oni po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku dokonać działu spadku,
 - 2) w przypadku niedokonania czynności określonych w punkcie 1) powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 35

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, prawo to nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

2. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy - po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w przetargu.

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.

§ 37

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby związane to 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 osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 38

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.

§ 39

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W przypadku nabycia budynku, udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

ROZDZIAŁ III

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 40

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:

- a) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek.
- b) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- c) określenie ewentualnych współwłaścicieli i określenie ich udziałów we współwłasności,

- d) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- e) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
- f) określenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
- g) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego bądź harmonogram wnoszenia rat,
- h) określenie zasad ustalania kosztów budowy,
- i) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- j) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- k) określenia warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 41

Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 40 niniejszego statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 42

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa § 40 pkt d) niniejszego statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych

przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w umowie, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 43

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 umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy.

§ 44

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 wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 45

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej - czym narusza Regulamin porządku domowego - Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w 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 zlicytowany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

ROZDZIAŁ IV

NAJEM

§ 46

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne w tym celu budowane. Przedmiotem najmu mogą być również lokale mieszkalne wolne od praw osób trzecich.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 47

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, zwanymi dalej Najemcami, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu

wielostanowiskowym, a także lokale o innym przeznaczeniu wolne od praw osób trzecich.

2. Dobór Najemców lokali użytkowych następuje zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Prawa i obowiązki Najemców i Spółdzielni określone są w umowie najmu zawieranej w formie pisemnej przez Spółdzielnię i Najemcę.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 48

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie
 - b) Rada Nadzorcza
 - c) Zarząd

§ 49

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 50

1. Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim Regulaminy tych organów.

§ 51

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega również wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik, lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są - z zastrzeżeniem ust.4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (w szczególności w aktach członkowskich i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r, ochronie danych osobowych (tj.: Dz. U. z 2016 r. poz. 922), a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz jej zobowiązań wobec kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w Ustawie o

Spółdzielniach mieszkaniowych, Prawie Spółdzielczym i innych przepisach prawa.

DZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE

§ 52

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnictwo szczególne musi być udzielone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i według wzoru obowiązującego w Spółdzielni, a umocowanie musi wskazywać konkretne Walne Zgromadzenie. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdemu członkowi przysługuje prawo jednego głosu, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

6. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, zaliczony jest do tej części Walnego Zgromadzenia w której znajduje się lokal mieszkalny, w którym faktycznie zamieszkuje.

§ 53

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju i strategii 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, udzielanie absolutorium, czyli skwitowania z działalności gospodarczej członkom Zarządu.
- 3) Podejmowanie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 4) Podejmowanie uchwały w sprawie podziału przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 5) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 6) Rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.

- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 10) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 12) Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.
- 13) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 14) Wyboru delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 15) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
- 16) Powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 54

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów na piśmie w Sekretariacie Spółdzielni.
2. Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego w którym jest zrzeszona Spółdzielnia informuje członków Spółdzielni na co najmniej 30 dni przed Walnym Zgromadzeniem (jego pierwszą częścią).
3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 55

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 15 czerwca każdego roku.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni nie mniej jednak niż 100 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone w Sekretariacie Spółdzielni, w formie pisemnej i z podaniem celu jego zwołania.
5. Liczby członków Spółdzielni, o których mowa w ust. 3 ustala się według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym zgłaszane jest żądanie.
6. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym zrzeszona jest Spółdzielnia lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.

§ 56

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zawiadamia członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części) – poprzez ogłoszenia umieszczane w: siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych i stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i

projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części), w celu umożliwienia członkom zapoznania się z ich treścią.

§ 57

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust.1, do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części).
3. Zarząd Spółdzielni może z własnej inicjatywy opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków co najmniej na 14 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części), poprzez ogłoszenie umieszczone w: siedzibie Spółdzielni i stronie internetowej Spółdzielni.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części).

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. W wypadku niezgłoszenia przez osoby uprawnione poprawek do projektów uchwał przedłożonych przez Zarząd w trybie określonym w ust.3 niedopuszczalne jest wnoszenie poprawek do tych projektów uchwał w toku obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 58

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 56 i 57 niniejszego statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.
2. Na Walnym Zgromadzeniu (każdej jego części) można zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie można skreślać z porządku obrad poszczególnych spraw, nie można odłożyć ich do następnego Walnego Zgromadzenia (lub jego części), oraz nie można wnosić dodatkowych spraw do porządku obrad.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie Spółdzielni, w zakresie procedowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Przewodniczący Walnego Zgromadzenia (jego części).
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwoływania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 członków

obecnych zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

6. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze wymagają większości kwalifikowanej.
7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej $\frac{2}{3}$ ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
8. Po odbyciu Walnego Zgromadzenia (wszystkich części) Zarząd Spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących Walnego Zgromadzenia (wszystkich części) dokonuje podliczenia głosów oddanych na uchwały będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia (wszystkich części) i stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
9. Posiedzenie Zarządu o którym mowa w pkt 8, zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia (ostatniej części).
10. O przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków poprzez wywieszenie informacji w: siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych

Spółdzielni i stronie internetowej Spółdzielni - w terminie 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie (każdą jego część) otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub przedstawiciel wyznaczony przez Radę Nadzorczą.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia (jego części).
5. Walne Zgromadzenie (każda jego część) wybiera komisje:
 - mandatowo-skrutacyjną w składzie 2-3 osób, do zadań której należy:
 - a) ustalenie (na podstawie list obecności) czy obecni na sali członkowie Walnego Zgromadzenia (tej części) są uprawnieni do brania w nim udziału,
 - b) sprawdzenie i odczytanie udzielonych pełnomocnictw,
 - c) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - d) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach, obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
 - uchwał i wniosków w składzie 2-3 osób, do zadań której należy:
 - a) rozpatrywanie projektów uchwał pod względem formalnym i rzeczowym,

- b) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu (tej części).
- wyborczą w składzie 2-3 osób do zadań której należy:
 - a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
 - b) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane statutem,
 - c) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni, na zjazd delegatów związku (opracowanych w porządku alfabetycznym), przekazanie listy (list) do Prezydium Walnego Zgromadzenia (części) przeprowadzenie tajnych wyborów, obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania,
 - d) przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu (tej części) kandydatów do Rady Nadzorczej zgłoszonych w trybie § 54 statutu.
- 6. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przekazują Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia (danej części).
- 7. Komisja mandatowo-skrutacyjna przedstawia protokół stwierdzający prawomocność Walnego Zgromadzenia (danej części) pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
- 8. W przypadku braku odpowiedniej liczby kandydatów do komisji Walnego Zgromadzenia dopuszcza się wykonywanie zadań komisji przez Prezydium Walnego Zgromadzenia (części) – z wyjątkiem sytuacji, w której nie wybrano komisji: wyborczej i/lub mandatowo – skrutacyjnej, a członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia (danej części) kandydują w wyborach

dokonywanych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia (danej części). Dopuszcza się również pełnienie obowiązków komisji uchwał i wniosków przez komisję mandatowo – skrutacyjną.

9. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
10. Każdą sprawę wniesioną pod obrady Walnego Zgromadzenia (części) referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
11. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia (części) otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania, następnie według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie. Prezydium może ustalić limit czasowy jednakowy dla wszystkich zabierających głos w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia (części).
12. Poza kolejnością Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia (części) udziela głosu Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji. Ponadto poza kolejnością Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia (części) udziela głosu w sprawie formalnej.
13. Po wyczerpaniu dyskusji, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia (części) udziela głosu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektów uchwał.
14. Przedstawione projekty uchwał Przewodniczący Walnego Zgromadzenia (części) poddaje pod głosowanie jawne. Głosowanie odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie.
15. Wnioski, opinie, dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia (części) mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „wolne wnioski”. W sprawach tych może być

przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia (części).

16. Zgłoszone wnioski, opinie, dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.
17. Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia (części) ogłasza zamknięcie obrad.
18. Zakończenie Walnego Zgromadzenia (części) następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie (część) podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 60

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia (każdej części) sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia (każdej części).
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

§ 61

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

DZIAŁ II. RADA NADZORCZA

§ 62

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
3. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w trybie przewidzianym w § 54 statutu.
4. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, że: nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe, nie jest zadłużony wobec Spółdzielni ani nie jest w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
6. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
7. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
8. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - a) zrzeczenia się mandatu,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - d) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
9. W miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji wchodzi do Rady Nadzorczej (do upływu okresu kadencji)

osoba, która uzyskała kolejno najwyższą liczbę głosów w wyborach do Rady Nadzorczej przeprowadzonych na trwającą kadencję Rady Nadzorczej.

10. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2015 r. poz. 228 z póź. zm.). Członek Rady Nadzorczej zachowuje prawo do wynagrodzenia w przypadku uznania przez Radę Nadzorczą jego nieobecności na posiedzeniu za usprawiedliwioną.

§ 63

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni i do zakresu jej działania należy:
 - a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - b) wybieranie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - g) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - h) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- i) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; w tym przypadku do reprezentowania Spółdzielni wymagana jest obecność dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - j) uchwalanie regulaminów wymaganych statutem Spółdzielni a nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - k) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - l) dokonywanie podziału członków Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia,
 - m) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd Spółdzielni wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - n) nadzór i kontrola nad organizowanymi przez Spółdzielnię przetargami na: zbycie praw do lokali, wykonanie robót budowlanych i usług,
 - o) ustalanie stawek opłat za lokale oraz wysokości odpisów na fundusz remontowy i inne fundusze celowe tworzone w Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 64

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz w miesiącu kalendarzowym i zwołuje je przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od dnia wyboru Rady Nadzorczej zwołuje - celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej -

- przewodniczący poprzedniej Rady Nadzorczej lub przewodniczący ostatniego Walnego Zgromadzenia (jego ostatniej części).
3. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
 4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 65

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz w razie potrzeby inne komisje.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz innych spraw organizacyjnych Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

DZIAŁ III. ZARZĄD

§ 66

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób, w tym Prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą. Członek Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu.
4. Odwołanie członka Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym i zapada większością 2/3 głosów.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 67

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich, przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności oświatowej i kulturalnej,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- e) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia (poszczególnych części),
 - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - h) udzielanie pełnomocnictwa,
 - i) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i sprawozdanie roczne Walnemu Zgromadzeniu.

§ 68

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik). W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli składa Prezes Zarządu lub osoba upoważniona przez Prezesa (pełnomocnik).
2. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni i złożone pisemnie ma skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 69

1. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 70

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, w interesie Członków Spółdzielni.

§ 71

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości i zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy mediów (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zużycie wody i odprowadzanie ścieków) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a

- poszczególnymi użytkownikami lub właścicielami lokali na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty związane z prowadzoną przez Spółdzielnię własną działalnością gospodarczą odnoszone są do kosztów danej działalności i nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 4. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni o której mowa w art. 75 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze przeznaczają się zgodnie z zapisem § 53 pkt. 7 Statutu Spółdzielni. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia. Straty bilansu Spółdzielni, o których mowa w art. 90 przywołanej ustawy, pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego następnie z funduszu udziałowego, funduszu remontowego. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 72

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) fundusz zasobowy - powstający z wnoszonego przez członków wpisowego, a ponadto z części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,
 - e) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów.

§ 73

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

§ 74

Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

DZIAŁ II. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

ROZDZIAŁ I

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 75

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni, regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą oraz uchwał organów Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i

utrzymaniem ich lokali, eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni, regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą oraz uchwał organów Spółdzielni.

3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębne dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego spółdzielni; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego spółdzielni na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego, dotyczące danej nieruchomości.

§ 76

Wysokość opłat (w tym zaliczek), o których mowa wyżej jest ustalana dla poszczególnych nieruchomości na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki zasobami i nieruchomościami, poniesione w poprzednim roku oraz koszty planowane na rok bieżący.

§ 77

1. Od niewpłaconych w terminie należności za lokale Spółdzielnia nalicza i egzekwuje odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu lub miejsca postojowego do dyspozycji.
3. Nie podlegają potrąceniu należności od spółdzielni z opłat określonych w § 83 niniejszego statutu.
4. Za opłaty o których mowa w § 75 niniejszego statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty i odpisy na fundusze winny być uiszczane do Spółdzielni co miesiąc do dnia 30 każdego miesiąca (w lutym - do dnia 28 miesiąca) – o ile inne terminy nie wynikają z obowiązujących przepisów prawa, umów, regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

OBOWIĄZKI W ZAKRESIE NAPRAW I REMONTÓW

§ 78

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej - (piony i poziomy, do zaworów odcinających na mieszkanie), gazowej i ciepłej – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (piony), centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej (do tablicy bezpiecznikowej).

§ 79

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i inne osoby zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka lub innej osoby zajmującej lokal w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi wraz z wymianą,
- 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń, oraz naprawa instalacji wody zimnej i ciepłej od zaworów odcinających do urządzeń odbiorczych.
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
- 7) naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i urządzeniami odbiorczymi.

VI. WKŁADY

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 80

1. Członkowie Spółdzielni, którzy podpisali umowę o budowę lokalu i oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.
2. WYKREŚLONY
3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą zawierającym:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) określenie możliwości różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 81

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

§ 82

Wstępne ustalanie rozliczenia kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

§ 83

W przypadku zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu z powodu nie uiszczanych przez członka w terminie kolejnych rat na wkład, członek jest zobowiązany ponieść koszty obsługi zaciągniętego kredytu.

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 84

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej 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 z odsetkami.

§ 85

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z

tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE

§ 86

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

DZIAŁ IV. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 87

1. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 niniejszego statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej.
4. Warunkiem wypłaty o którym mowa w ustępie 2 jest opróżnienie lokalu.

§ 88

1. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, po potrąceniu swoich wierzytelności, w przypadkach:
 - ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub brak uprawnionych osób bliskich.
2. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego w przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie zostało jeszcze ustanowione następuje na dzień ustania członkostwa.
3. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopóżnienia lokalu, gdy z roszczeniem występują osoby

uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 89

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana jest w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaka Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną 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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po dokonaniu wpłaty przez przyszłego użytkownika lokalu mieszkalnego.

VII. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 90

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na rzecz której przenoszona jest własność lokalu.

§ 91

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej wymaga:

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

§ 92

Członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali:

- w budynku którego koszt budowy sfinansowany został z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- w lokalach specjalnego przeznaczenia, których wykaz ustala Rada Nadzorcza, nie przysługuje uprawnienie do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.

§ 93

Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 94

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

§ 95

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 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.

§ 96

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.

§ 97

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu o innym przeznaczeniu (użytkowego lub garażu), który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,

- 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 3) spłaty pożyczki z funduszu termomodernizacyjnego przeznaczonej na docieplenie nieruchomości /budynku/, w części przypadającej na jego lokal,
- 4) spłaty kredytu termomodernizacyjnego zaciągniętego na docieplenie budynku, w części przypadającej na jego lokal,
- 5) spłaty pożyczki z funduszu remontowego pochodzącego z innych nieruchomości w części przypadającej na jego lokal.

VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 98

Zmiany statutu Spółdzielni wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 99

1. W razie likwidacji Spółdzielni pozostały po zaspokojeniu wszystkich wierzycieli majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli, zgodnie z uchwałą pozostały majątek ma być podzielony między członków, to dzielony jest w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.
2. Proces likwidacji prowadzony jest zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 100

1. W sprawach nieunormowanych w niniejszych zapisach obowiązują przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
2. Postanowienia niniejszego statutu odnoszące się do składu Rady Nadzorczej (§ 62 ust. 2 niniejszego statutu) wchodzi w życie po upływie pełnej kadencji Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w roku 2017.