

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
W WYRZYSKU**

SPIS TREŚCI

1.0. Postanowienia ogólne.....	1
2.0. Członkowie spółdzielni, ich prawa i obowiązki.....	2
2.1. Członkostwo w spółdzielni.....	2
2.2. Prawa i obowiązki członków.....	5
2.3. Ustanie członkostwa.....	8
2.4. Wpisowe i udziały.....	9
3.0. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	9
4.0. Organy spółdzielni.....	10
4.1. Walne Zgromadzenie.....	11
4.2. Rada Nadzorcza.....	18
4.3. Zarząd.....	21
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	23
5.0. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków.....	24
5.1. Zamiana lokali.....	24
6.0. Tytuły prawne do lokali.....	25
6.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	25
6.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	30
6.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.....	32
6.4. Odrębna własność lokalu.....	32
6.5. Najem lokali.....	35
7.0. Opłaty za używanie lokali.....	36
7.1. Podział napraw wewnątrz lokali.....	39
7.2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	40
7.3. Remonty i modernizacja budynków.....	40
8.0. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia	41
8.1. Zasady ogólne.....	41
8.2. Wkłady mieszkaniowe.....	42
8.3. Wkłady budowlane.....	43
8.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	43
9.0. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali.....	45
9.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	46
9.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	47
9.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	47
9.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub nieruchomości garażowej w zabudowie szeregowej	48
10.0. Gospodarka spółdzielni.....	49
11.0. Przepisy przejściowe i końcowe.....	52

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ
W WYRZYSKU
(tekst jednolity)**

1.0. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę:
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA,
zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nie ograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wyrzysk, ul. Pomorska 16, kod 89-300 Wyrzysk.
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polski.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U.2017r., poz.1560 z późn. zm.), zwanej dalej prawo spółdzielcze,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) zwaną dalej uosm,
 - 3) zarejestrowanego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminach,
 - 4) innych ustaw.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych i garaży).
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 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 znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 4) nabywanie na własność lub użytkowanie wieczyste i zbywanie nieruchomości gruntowych,
 - 5) wynajmowanie, dzierżawa lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 9) wykonywanie robót ogólnobudowlanych oraz świadczenie usług naprawczo-konserwatorskich na rzecz członków i osób trzecich,
 - 10) zagospodarowanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może podejmować z innymi organizacjami i podmiotami gospodarczymi wspólne przedsięwzięcia i zadania we wszystkich formach dopuszczalnych w przepisach prawa. Spółdzielnia może zawierać z tymi organizacjami umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
3. Spółdzielnia może przystępować do organizacji społecznych i występować z nich.
4. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych oraz występować z nich.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji, o których mowa w niniejszym paragrafie jest Walne Zgromadzenie.

§ 7 (skreślony)

§ 8

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będących członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

2.0. Członkowie spółdzielni, ich prawa i obowiązki

2.1. Członkostwo w spółdzielni

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 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.
 4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
 6. 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.

§ 10

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycia ekspektatywy własności, zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej, upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6, prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, 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 na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§ 11

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”, następuje według poniższych zasad:
 - 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza (podejmuje uchwałę, decyzję) powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie (uchwała, decyzja) powstania członkostwa 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 w terminie 14 dni 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.
2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali następuje według poniższych zasad:
 - 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej,
 - 2) Deklarację utrwaloną w postaci elektronicznej przesyła się na adres Spółdzielni do doręczeń elektronicznych i opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Deklarację utrwaloną w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym,
 - 3) Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a w odniesieniu do osób prawnych- ich nazwę, siedzibę i numer identyfikacji podatkowej (NIP), a nadto adres do doręczeń elektronicznych, o których mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 roku o doręczeniach elektronicznych jeżeli składający deklarację taki posiada.
Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność 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 utrwalonej w postaci papierowej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej, potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się w odrębnym dokumencie na piśmie.
W potwierdzeniu przyjęcia w poczet członków podaje się datę 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 terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale, o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w terminie 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie

wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia,

- 8) W przypadku doręczenia członkowi uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem z wykorzystaniem usługi rejestrowego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych,
- 9) Członek może w odrębnym oświadczeniu złożonym na piśmie wskazać spółdzielni osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku,
- 10) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania,
- 11) Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji dokonuje się pisemnie pod rygorem nieważności.

§ 12

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. Obowiązek wniesienia wkładu dotyczy tej osoby, która ubiega się o członkostwo w związku z ustanowieniem na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ubiega się o zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 13

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. 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 udziałów do dnia 09 września 2017 roku, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2.2. Prawa i obowiązki członków.

§ 14

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 3) prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania na pisemny wniosek członka odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał 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. Koszty te określa Zarząd spółdzielni.
 - 5) prawo do uzyskania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo zapoznania się z treścią protokołu tego zebrania,
 - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

- 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 8) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) (skreślony),
 - 10) (skreślony),
 - 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w drodze postępowania sądowego od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 13) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) (skreślony),
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - d) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości garażowej,
 - 16) 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 wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu (w celach mieszkaniowych), do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 18) korzystanie z innych praw określonych w statucie,
 - 19) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Członek zainteresowany otrzymaniem odpisu statutu i regulaminów zgłasza pisemny wniosek do Zarządu. Wydanie odpisu statutu i regulaminów następuje w terminie 7 dni od dnia złożenia wniosku.
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin przekazania tych dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.
 5. (skreślony).
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu lub przekazania kopii 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 szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

1. Członek obowiązany jest:
 - 1) przestrzegać postanowień ustaw, statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) *(skreślony)*,
 - 3) wnieść wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie, chyba, że członkostwo uzyskał w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub własności tego lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji, zamiany, przysługującego roszczenia, a także gdy o członkostwo ubiega się małżonek członka,
 - 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali określone w § 101,
 - 6) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem, a zwłaszcza aktualnego adresu zamieszkania. Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym za pokwitowaniem w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcia awiza uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do podpisania aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - 10) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia i podziałów nieruchomości obejmujących budynek lub budynki oraz z tytułu kosztów uzyskania wszelkich zaświadczeń zgodnie z regulaminem,
 - 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia pomiarowe oraz ich sprawdzania i odczytywania,
 - 12) wnosić zmienione opłaty za używanie lokalu mimo kwestionowania ich zasadności,
 - 13) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 14) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich przez innych,
 - 15) niezwłocznie powiadomić Zarząd Spółdzielni o zaskarżeniu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu,
 - 16) członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, niniejszym statutem i wydanymi na jego podstawie regulaminami,
 - 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. 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 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, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

2.3. Ustanie członkostwa

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach spółdzielni,
 - 3) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
 - 5) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu.
2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa następuje 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 uosm.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia następuje w sytuacji, gdy właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni wystąpi ze spółdzielni za pisemnym wypowiedzeniem.
4. 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.
5. 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.

§ 17

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

§ 18

1. Członek spółdzielni będący właścicielem może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19 (*skreślony*)

§ 20 (*skreślony*)

§ 21 (*skreślony*)

§ 22 (*skreślony*)

§ 23 (*skreślony*)

§ 24 (*skreślony*)

2.4. Wpisowe i udziały

§ 25

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 spółdzielnia wypłaci spadkobiercy lub osobie wskazanej przez spadkobierców na podstawie pisemnego oświadczenia.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

3.0. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 26

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać 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 ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 27

1. W przypadku 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.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 28

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni po ich rozpatrzeniu.
3. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w terminie dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia.
6. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4.0. Organy spółdzielni

§ 29

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) (skreślony).
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nie ograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Uchwały wszystkich organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za wyborem (uchwałą), przeciw wyborowi (uchwale) oraz głosy „wstrzymujące się”.
Uchwałą uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na podstawie statutu.
6. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 61 statutu oraz, że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
7. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują miesięczne, ryczałtowe świadczenie pieniężne brutto za udział w posiedzeniach tego organu w wysokości i na warunkach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej to wynagrodzenie za ten miesiąc nie przysługuje.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 30

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo winno być złożone w biurze Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek organów statutowych.
6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków a także zaproszeni przez Zarząd goście i eksperci.

§ 31

1. Do wyłącznej kompetencji 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielczych i występowania z nich oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym - określenie zasad gospodarki finansowej tych osiedli oraz wydzielenie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) wybór delegatów na kongres spółdzielczości i zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie nieodpłatnego przekazania (zbycia) urządzeń infrastruktury technicznej innym podmiotom gospodarczym i samorządom terytorialnym sfinansowanych z własnych środków członków lub z funduszu remontowego.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej piątej ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie trzydziestu dni.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Pisemne zawiadomienie Spółdzielnia dostarcza członkom za pomocą indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych oraz przez wywieszenie tego zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i umieszczenia na stronie internetowej.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych i uprawnionych członków Spółdzielni.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest następująco:
 - 1) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni; w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej oraz w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 2) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej jedna czwarta ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawie zbycia nieruchomości i podziału Spółdzielni do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
7. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.
8. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów za i przeciw, uchwałę uznaje się za nie podjętą.
9. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej.

§ 35

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nie ważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich ich organów.

§ 36

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród nieograniczonej liczby kandydatów, w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów komisję:
 - 1) Komisję Mandatowo- Skrutacyjną w składzie 3 osobowym, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu, a w następstwie powyższego- czy zgromadzenie zostało ważne zwołane i jest władne do podejmowania prawomocnych uchwał,

- b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków oraz ich pełnomocników obecnych na Walnym Zgromadzeniu,
 - c) sporządzenie kart do głosowania, doręczenie ich członkom, przeprowadzenie głosowania, obliczenie i ogłoszenie jego wyników oraz obliczanie wyników głosowania na zarządzenia Przewodniczącego obrad.
- 2) Komisję wyborczą w składzie 3 osobowym, której zadaniem jest:
- a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów do Rady Nadzorczej, o których mowa w § 42 ust. 5 statutu,
 - b) sporządzenie i przedłożenie zgromadzeniu listy kandydatów do Rady Nadzorczej oraz wyborów delegatów do związków, w których spółdzielnia jest zrzeszona,
- 3) Komisję Wniosków, w składzie 3 osobowym, której zadaniem jest opracowanie projektów wniosków wynikających z obrad oraz przedłożonych materiałów sprawozdawczych a następnie przedłożeniu ich Walnemu Zgromadzeniu do decyzji.
2. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej obsługę głosowania wykonuje Prezydium.

§ 39

1. Każda komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
3. Z czynności prac komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności komisji.

§ 40

1. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi Przewodniczący Zgromadzenia. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie-z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - 1) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony do przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
 - 2) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:

- 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
- 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
- 3) zamknięcia listy mówców,
- 4) ograniczenia czasu przemówień,
- 5) zarządzenia przerwy w obradach,
- 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 41

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta i przeprowadzonej dyskusji, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty poprawek wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeśli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu w sposób jawny.
4. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 42

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, proporcjonalnie do ilości mieszkań na osiedlach, których podziału organizacyjno-administracyjnego dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych będących członkami.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Zgromadzenia. Komisja Wyborcza przedstawia pełną listę kandydatów.
5. Zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata,
 - 2) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem znajomości tematyki spółdzielczej, oraz spraw dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

- 3) liczby pełnionych kadencji w Radzie Nadzorczej,
- 4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Kandydat na członka Rady Nadzorczej winien wyrazić zgodę na kandydowanie.
8. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 43

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Mandatowo-Skrutacyjna na podstawie listy obecności.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest nieważny jeżeli:
 - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 2) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonują wyboru,
 - 3) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
8. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
9. Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów na Kongres Spółdzielczości dokonuje Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni obecnych na Zgromadzeniu zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

§ 44

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium walnego Zgromadzenia zapadają większością głosów członków Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zebrania.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania dokończenia obrad przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie i na warunkach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 45

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 46

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

4.2. Rada Nadzorcza.

§ 47

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 48

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
3. Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
7. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez co najmniej jedną kadencję.

§ 49

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) odwołaniu pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustanie członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) nawiązanie stosunku pracy z Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokona wyboru innego członka. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji, który mandat utracił.

1. Do zakresu działalności Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badania okresowych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, z uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
 - c) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację zleconą budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 10) uchwalanie regulaminów pracy Zarządu i wynagrodzenia członków Zarządu,
 - 11) uchwalanie regulaminu rozliczania inwestycji i ustalanie wartości początkowej lokali oddawanych do użytku, w tym domów jednorodzinnych,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację i remonty budynków,
 - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, w tym rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz ustalania opłat za te media; opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże, przydzielone na warunkach spółdzielczego prawa,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy, zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie przekazywania urządzeń infrastruktury technicznej innym podmiotom gospodarczym, sfinansowanych z własnych środków członków lub z funduszu remontowego,
 - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 21) uchwalanie regulaminu przetargu na najem lokali użytkowych,

- 22) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z indywidualnymi odbiorcami w lokalach,
 - 23) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali i garaży,
 - 24) realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia, o ile nie są one sprzeczne z prawem,
 - 25) uchwalanie regulaminu na najem lokali mieszkalnych i garaży oraz zasad ustalenia opłat czynszowych za te lokale,
 - 26) uchwalanie regulaminu zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 27) podejmowanie uchwał w sprawie wyznaczenia biegłych rewidentów do sprawdzenia sprawozdania finansowego,
 - 28) uchwalanie regulaminów tworzenia i wykorzystania funduszu funduszy własnych Spółdzielni, w tym na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych,
 - 29) uchwalanie regulaminów przetargów na roboty, remonty, zakupy i usługi świadczone na rzecz Spółdzielni,
 - 30) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 31) uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - 32) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie,
 - 33) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno- finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - 34) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 35) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 36) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki, na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 37) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia, w tym regulaminów wynikających z prawa pracy,
 - 38) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. 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.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 51

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobów Mieszkaniowych jako stałe komisje oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 52

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia odbycia zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również przez przewodniczącego Rady, lub jego zastępcę na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego statutem Spółdzielni zwykłą większością głosów. O podjętych uchwałach Spółdzielnia powiadamia członków, wywieszając stosowne informacje na tablicy ogłoszeń, znajdującej się w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczając na stronie internetowej Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i Komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 53

1. (*skreślony*)
2. Zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie, a wewnętrzną strukturę i kompetencje komisji – regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka Zarządu.

§ 54

Członkowi Rady Nadzorczej nie wolno ujawniać osobom trzecim informacji niejawnych uzyskanych w związku z pełnioną funkcją i na powyższą okoliczność na pierwszym posiedzeniu Rady składa on pisemne oświadczenie (obowiązek zachowania tajemnicy służbowej).

4.3. Zarząd

§ 55

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób, w tym dwóch etatowych: prezesa i zastępcy prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą. Zasady i warunki zatrudnienia członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje większością 2/3 głosów Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 56

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni właścicieli lokali,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami administracji samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie decyzji o wygaśnięciu prawa spółdzielczego do lokalu i prawa do garażu,
 - 11) podejmowanie czynności w formie uchwał w sprawach utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 12) sporządzanie projektów uchwał przedstawianych Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
 - 13) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
 - 14) wynajmowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - 15) odpisywanie środków finansowych w koszty Spółdzielni do wysokości ustalonej w regulaminach,
 - 16) ustosunkowywanie się do zaleceń organów kontrolnych,
 - 17) prowadzenie przetargów na najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz ustalenie opłat za używanie tych lokali na podstawie regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 18) prowadzenie przetargów na roboty, remonty, zakupy i usługi świadczone na rzecz Spółdzielni,
 - 19) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przeniesienie własności lokalu, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - 20) podejmowanie decyzji w sprawie umarzania odsetek członkom Spółdzielni z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokali,
 - 21) ustanawianie praw do lokali:
 - a) lokatorskiego prawa do mieszkania,
 - b) (skreślony),
 - c) odrębnej własności lokalu,
 - d) najmu lokalu,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali, powierzchni reklamowych oraz dzierżawy terenu, nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni,

23) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do dyspozycji innych organów.

§ 57

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 58

1. Zarząd składa sprawozdanie z swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności przez zastępcę prezesa.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 59

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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. Pisemne oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 60

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 61

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
2. Przed przystąpieniem do wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj., że spełniają warunki określone w ust.1

3. Naruszenie zakazu konkurencji, o której mowa w ust.1 i 2 powoduje następujące konsekwencje:
 - a) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - b) może powodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
4. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
5. Walne Zgromadzenie na najbliższym zgromadzeniu rozstrzyga o uchyleniu, bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Zarząd ma prawo we wszystkich sprawach występować do Rady Nadzorczej o wyrażenie opinii.

5.0. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków.

§ 62

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. *(skreślony)*
6. *(skreślony)*
7. *(skreślony)*
8. *(skreślony)*

§ 63 *(skreślony)*

5.1. Zamiana lokali.

§ 64

1. Spółdzielnia na wniosek i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokali mieszkalnych i użytkowych. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między tymi zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 65

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.

§ 66

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom za zgodą wnioskodawców.
3. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.0. Tytuły prawne do lokali

§ 67

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) (skreślono),
 - 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału w nieruchomości garażowej w zabudowie szeregowej, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa o zabudowie szeregowej stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni swoje od nich wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia i opuszczenia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

6.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 68

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokale mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni-osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 69

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 jego 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 wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 70

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 § 69 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.
4. *(skreślony)*

§ 71

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 69, 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 § 69 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu (art.15 ust.3 uosm).
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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 osoby uprawnione na podstawie ust. 1 zamieszkiwały 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 o lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 101 Statutu (art. 4 ust. 1 uosm).
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 69.
4. *(skreślony)*

§ 72

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.

§ 73

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 101 Statutu.

§ 74

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

§ 75

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, o którym mowa w § 73 i w § 74 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie stosownej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 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 osoby uprawnione w ust. 1 zamieszkiwały odpowiednio razem 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 § 101 Statutu.

§ 76

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia im innego lokalu.

§ 77

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 101 (art.4 ust.1 uosm), 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty (art. 11 ust. 1¹ uosm).
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 (art. 11 ust. 1²).

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² uosm, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² uosm, 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 uosm, 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 biurze 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 uosm,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 uosm, 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 nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami (art. 16¹ uosm).
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, 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 nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10 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.

§ 77¹

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą tej nieruchomości albo udziału w niej nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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.

6.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .

§ 78

1. (skreślony).
2. (skreślony).
3. (skreślony).
4. (skreślony).
5. 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni od dnia nabycia prawa do lokalu.
7. Istniejące do 30 lipca 2007 roku spółdzielcze własnościowe prawa do lokali pozostają w mocy.

§ 79

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

§ 80

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

§ 81

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nie procesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 82

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w § 101, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie lub osobom, których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 83

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

§ 84

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

§ 85

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do 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 albo osoby niebędące 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.

§ 86

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego 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.

§ 86¹

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą tej nieruchomości albo udziału w niej nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu
2. W wypadku nabycia nieruchomości lub udziału w niej 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 zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

6.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

§ 87

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu), może należeć do kilku osób, z tym że 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.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 88

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu), jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. (skreślony)
3. Przepisy statutu dotyczące spółdzielczych własnościowych praw do lokali, o których mowa w rozdziale 6.2. stosuje się odpowiednio do garaży w zabudowie szeregowej.

6.4. Odrębna własność lokalu.

§ 89

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności,

powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową — określonych 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.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3-ch miesięcy od dnia oddania budynku do użytku. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.
 3. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 90

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 89, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 91

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 89 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 89 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 89 ust. 1 pkt 1 i 5, 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.

§ 92

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 89 odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą, o której mowa w § 89,

a spółdzielni najpóźniej w terminie 2-ech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 2 – ch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby, o której mowa w § 89 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 § 89 ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 93

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 94

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. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
4. Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 95

1. Spółdzielnia mieszkaniowa określa przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, następuje na podstawie uchwały Zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwały, o których mowa w ust. 2 od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesienie własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.
4. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowej, pomieszczeń przynależnych, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają zastosowanie odpowiednie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.
6. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych.

§ 96

1. Właściciel lokalu nie będący 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.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcę prawa odrębnej własności lokalu jeżeli dana nieruchomość nie jest zarządzana przez Spółdzielnię.
5. 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.

§ 97

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.

6.5. Najem lokali

§ 98

1. W przypadkach uzasadnionych interesem Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni może wynajmować lokale mieszkalne na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten musi określać kategorię osób uprawnionych do uzyskania prawa najmu lokalu mieszkalnego.
2. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)

§ 99

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe (garaże) wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Zarząd z najemcą. Umowa wymaga formy pisemnej.

7.0. Opłaty za używanie lokali.

§ 100

1. Członek spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.
4. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i Współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 101

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. oraz kosztów związanych z nabyciem gruntów lub przekształceniem prawa użytkowania wieczystego na własność w części przypadającej na ich lokale. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
- 1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, oraz kosztów związanych z nabyciem gruntów lub przekształceniem prawa użytkowania wieczystego na własność w części przypadającej na ich lokale z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu oraz kosztów związanych z nabyciem gruntów lub przekształceniem prawa użytkowania wieczystego na własność w części przypadającej na ich lokale.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Koszty eksploatacji utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2 i 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomościami, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), ciepłej wody, energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji sieci telewizji kablowej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 102

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 101.ust. 1-2 i 4,
 - 2) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art.6 ust. 3 (uosm); ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Rozliczeniu indywidualnemu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali podlega również różnica kosztu zużycia wody wynikająca z odczytu na wodomierzu głównym w budynku lub hydroforni a sumą odczytów wodomierzy lokalowych oraz ryczałtów.

§ 103

1. Opłaty, o których mowa w § 101, powinny być uiszczane z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Za dzień wniesienia opłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Za opłaty, o których mowa w § 101 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi

członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystający z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadamiać osoby o których mowa w § 101 ust. 1-2 i 4 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4a.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadamiać osoby o których mowa w § 101 ust. 1-2 i 4 Statutu co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni z tym, że w przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15 – dnia miesiąca, członek obowiązany jest uiszczyć opłatę za cały miesiąc, a w przypadku przekazania mieszkania po 15 – dniu miesiąca członek zobowiązany jest do uiszczenia połowy opłaty przypadającej za cały miesiąc. Natomiast w pozostałych przypadkach z chwilą nabycia tytułu prawnego do lokalu.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności Zarząd nalicza odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
8. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczona na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienia nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z danym lokalem a następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które występują w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jego własność nadwyżka jest im wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

§ 104

1. Członek, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na fundusz remontowy Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza. Prawa do pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni pozbawione są osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jego własność.
4. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właściciel lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu.

7.1. Podział napraw wewnątrz lokali.

§ 105

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej (piony), gazowej – do gazomierza, ciepłej wody – (piony) bez urządzeń odbiorczych, naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (piony) – bez urządzeń odbiorczych, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej – do zabezpieczenia głównego OK w mieszkaniu.
2. (skreślony)
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków lub osób niebędących członkami zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie i konserwacja okien i drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) naprawa wewnętrznej instalacji gazowej, radiowo-telewizyjnej oraz grzejnikowych zaworów termostatycznych.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka i osób niebędących członkami lub osób z nim zamieszkałych, obciąża te osoby.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka i osób niebędących członkami oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię za odpłatnością osób zainteresowanych, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

7.2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 106

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub instalacji technicznych.
3. Spółdzielnia nie będzie pokrywała kosztów wynikających z naprawy instalacji wymienionej w § 105, ust.1 zabudowanej dodatkowym wyposażeniem i wykończeniem ponad standard przez użytkownika.
4. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
5. (skreślony)

§ 107 (skreślony)

7.3 Remonty i modernizacja budynków.

§ 108

1. Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 105 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. Działania energooszczędne polegające na dociepleniu budynków uznawane są za przedsięwzięcie o charakterze remontowym.
3. Finansowanie remontów określonych w ust. 1 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo- finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 109

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. (skreślony)
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 110

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami i osobami nie będącymi członkami Spółdzielni z tytułu remontów budynków, o których mowa w § 108 określa Rada Nadzorcza w drodze przyjętych regulaminów.

8.0. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia.

8.1. Zasady ogólne

§ 111

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

§ 112

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 107 dokonuje się w dwóch etapach:
 - wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalne 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. wyposażenia kuchni i łazienki, podłogi).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 113

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeżeli okaże się niższy – członek

powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię, nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego terminowych wpłat.

§ 114

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu po potrąceniu kary umownej oraz opłat manipulacyjnych jeżeli wynikają one z umowy.

§ 115

1. Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 62, ust.6 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wpłaca kwotę ustaloną w przetargu.
2. Na wkład budowlany zalicza się kwotę odpowiadającą wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zasady te określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.

8.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 116

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal
3. Wkład mieszkaniowy osoba zobowiązana jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych według ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 117

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 124 oraz zobowiązuje się

do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. (skreślony)
3. (skreślony)

§ 118

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.

8.3. Wkład budowlany.

§ 119

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego zostaje sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 120

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę, jest zobowiązany wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej innej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
2. (skreślony)

§ 121

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

8.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 122

1. W wypadku 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 zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa § 69 ust. 1 pkt. 1 Statutu, 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 § 101 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 122¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 uosm.
2. 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.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 101, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. 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. 1, 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.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
6. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 uosm.

§ 123

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu po dokonaniu potrąceń, o których mowa w ust. 2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 uosm jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 124

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. 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.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

9. 0. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali

§ 125

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i statutem.
2. (skreślony)

§ 126

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 127 (skreślony)

§ 128

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów o przekształcanie tytułów prawnych do lokali oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokali.

§ 129

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 125 i § 126 o przeniesienie własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 130

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac związanych z realizacją wniosków o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

§ 131

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w ustawie o własności lokali.

§ 132

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

§ 133

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu niezbędnym jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Członek Spółdzielni lub najemca zobowiązany jest pokryć wydatki na przygotowanie dokumentacji dla określenia samodzielnego lokalu, o których mowa w ustawie o własności lokali oraz dokumentacji inwentaryzacyjnej lokalu.

9.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 134

Niedopuszczalne jest przekształcenie przez Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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

§ 135

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 zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10, ust.1, pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni 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,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 101 statutu.

§ 136

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 135 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 137

Wartość rynkową lokali określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 138

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 135, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 uosm dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 139

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.

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

§ 140

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest

zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 101 Statutu
- 2) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

§ 141

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ uosm, 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.

§ 142

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, 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.

§ 143

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, późn. 1361 i nr 125, późn. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, późn. 1387, z późn. zmianami).

§ 144

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, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

9.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu

wielostanowiskowego lub nieruchomości garażowej w zabudowie szeregowej

§ 145

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności

tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 101 Statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości garażowej w zabudowie szeregowej.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności ułamkowych udziałów w wielostanowiskowym garażu oraz nieruchomości garażowej stanowiącej współwłasność dwóch lub więcej osób pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 145¹

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, 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.

10.0. Gospodarka spółdzielni.

§ 146

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 147

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązania, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego na nieruchomości przez Spółdzielnię, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe, wymaga pisemnej zgody większości członków i właścicieli, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 148

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu gospodarności i rzetelności jej działania.

§ 149

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy – odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne:
 - 1) fundusz na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 3) fundusz działalności społeczno-kulturalnej,
 - 4) fundusz inwestycyjny.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 150

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne, z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
3. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni.
4. (skreślony)
5. Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 151

1. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego i ustaw.
3. (skreślony)

§ 152

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Straty z gospodarki zasobami lokalowymi i gruntowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni pokrywa się ze źródeł określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 153

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasady te określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 154

1. Okres rozliczeniowy i zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali według przyjętego regulaminu przez Radę Nadzorczą.

§ 155

1. Uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o którym mowa w § 102 ust. 2 statutu, powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania kosztów eksploatacji oraz ustalania opłat jest nieruchomość,
 - 2) określenie, że fizyczną jednostką rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów jest ułamkowy udział w częściach wspólnych nieruchomości, przypadających na lokal, liczba osób zamieszkałych w lokalu oraz wskazania urządzeń pomiarowych, z tym że w okresie przejściowym tj. do czasu wyodrębnienia w Spółdzielni wszystkich nieruchomości określających przedmiot odrębnej własności lokali, fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji jest 1m² powierzchni użytkowej dla lokali na spółdzielczym prawie, a udział dla lokali wyodrębnionych na własność,
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu korzystania z lokali (lokale mieszkalne, użytkowe).

§ 156

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania

oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została przytkami z działalności Spółdzielni.

§ 157

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 156 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
3. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określone są przez Zarząd.

§ 158

1. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 159

1. Wysokość opłat za media ustalana jest na podstawie planowanych kosztów. Opłaty te są okresowo analizowane.
2. Opłaty za wywóz nieczystości stałych określane są według ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. Rozliczenia kosztów, o których mowa w ust.1 i 2 dokonuje się w oparciu o regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.

11.0. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 160

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walnego Zgromadzenia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie ze zmienionym statutem.
3. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustaw lub postanowieniami statutu stosuje się przepisy ustaw lub postanowienia statutu.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustaw.

§ 161

1. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 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.

2. Osobie, która przed dniem 09.09.2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust. 2, 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.

§ 162

1. Do postanowień statutu w zakresie najmu lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego i ustaw o ile statut nie stanowi inaczej.
2. Przydziały mieszkań dokonane przed 24 kwietnia 2001 r. zachowują moc, jako swoisty rodzaj umów, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Określenie „osoba bliska” należy interpretować według zapisów właściwych ustaw.
4. *(skreślony)*

WYRZYSK, DNIA 30 czerwca 2022 r.



Sekretarz Wzgr.



Przewodniczący Wzgr.

