SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "GRUNWALD" w POZNANIU

STATUT

(stan prawny na dzień 3.01.2019r.)

Poznań, 2019r.

Preambuła

Nawiązując do tradycji prawa spółdzielczego z 1920r., stanowiącego podwaliny dla powstania spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000r. przywróciła prawo własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

Uzyskanie takiego prawa nie powinno oznaczać ustania więzi łączącej właścicieli lokali ze Spółdzielnią, opartej na wspólnocie interesów społecznych, socjalnych, a przede wszystkim gospodarczych, wyrażających się w istotnym, zależnym od spółdzielczej własności lokali użytkowych, obniżeniu opłat za lokale mieszkalne.

Uchwalając zatem niniejszy Statut, Zebranie Przedstawicieli wyraża przekonanie, że znakomita część naszych mieszkańców pozostanie członkami Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grunwald” w Poznaniu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa wielkopolskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem związku zrzeszającego spółdzielnie mieszkaniowe w celu reprezentowania ich interesów, a także członkiem organizacji społecznych i gospodarczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych ich potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania we wspólnym Osiedlu lub budynku, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w ustawie z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą” i w ustawie z 16.09.1982r., (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.), zwanej dalej Prawem spółdzielczym, oraz innych przepisach ustawowych.
2. Zaspokajanie potrzeb – określonych w ust. 1 – w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni – realizuje się przez:
   1) ustanawianie na rzecz członków praw do lokali mieszkalnych na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu określonego w Ustawie, w tym także lokatorskiego prawa do lokalu dla osób fizycznych, o których mowa w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa

mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.),
2) ustanawianie określonego w Ustawie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych,
3) wynajmowanie członkom lub innym osobom lokali mieszkalnych na zasadach określonych w Ustawie i Statucie,
4) ustanawianie odrębnej własności lokali użytkowych, w tym garaży i ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, a także wynajmowanie tych lokali członkom lub innym osobom, na zasadach określonych w Ustawie i Statucie,
5) przenoszenie na rzecz członków własności domów jednorodzinnych.

3. Dla realizacji swych zadań Spółdzielnia:
1) nabywa potrzebne jej tereny, zgodnie z obowiązującymi przepisami na własność lub w użytkowanie wieczyste,
2) buduje lub nabywa budynki (lokale), w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
3) buduje lub nabywa budynki (lokale), w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
4) buduje lub nabywa domy jednorodzinne, w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
5) buduje lub nabywa budynki (lokale), w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
6) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i zarządza majątkiem własnym oraz majątkiem jej członków i innych osób, na zasadach określonych w Ustawie,
7) zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
8) prowadzi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków oraz odpłatnie, na podstawie odrębnych umów, na rzecz osób, którym przysługuje

własnościowe prawo do lokalu i właścicieli lokali – niebędących członkami Spółdzielni,
9) stosownie do postanowień Ustawy może prowadzić działalność gospodarczą, która jest związana z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych.

II. CZŁONKOWIE

A. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane 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. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19}, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} Ustawy.

§ 5a

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) nabycia ekspektatywy własności,
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6),
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 5b

1. Nabycie członkostwa potwierdza Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie ustawowych warunków. Uchwała Zarządu jest podstawą zmian w rejestrze członków. Zarząd zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa, w terminie 30 dni od stwierdzenia dokonanego przez Zarząd.
2. Członek składa oświadczenie zawierające następujące dane:
   1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę,
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało mu prawo,
   3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę, oraz adres do korespondencji,
   4) numer PESEL osoby fizycznej, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym osoby prawnej,
   5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób wspólnie zamieszkałych w lokalu lub korzystających z lokalu,
   6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail.

   O zmianie danych członek powinien poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 2 składane jest na potrzeby związane z prowadzeniem przez Spółdzielnię działalności zarządzania i administrowania w celach związanych z członkostwem, ustaleniem praw do lokali, ustalaniem i egzekwowaniem opłat za używaniem lokali, doręczaniem korespondencji i kontaktu.
4. Osoba nabywająca prawo do lokalu w trybie art. 14, art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, w drodze darowizny, zapisu, dziedziczenia otrzymuje numer członkowski osoby poprzednio uprawnionej do lokalu.

§ 6

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem

Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Osoba wybrana przez Spółdzielnię staje się członkiem Spółdzielni z dniem podjęcia uchwały przez Zarząd.
3. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonywanego przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 2, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te dokonują spośród siebie wyboru pełnomocnika do reprezentowania ich wobec Spółdzielni w sprawach związanych z tym lokalem.

B. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna posiadająca prawo odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 8 Statutu.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w trybie art. 12 lub art. 17^{14} Ustawy, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7a

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
   1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej – nazwę,
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jemu prawo,
   3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – siedzibę, oraz adres do korespondencji.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni następuje w formie uchwały Zarządu i powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Postanowienia § 5b ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 7b

1. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
2. O uchwale Zarządu o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd powinien zawiadomić pisemnie osobę zainteresowaną w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2 wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Osoba wybrana przez Spółdzielnię składa deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
3. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonywanego przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 2, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te dokonują spośród siebie wyboru pełnomocnika do reprezentowania ich wobec Spółdzielni w sprawach związanych z tym lokalem.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
   1) uczestniczenia w posiedzeniach organów Spółdzielni, jeżeli ustawa lub Statut to uprawnienie dla członka przewiduje;
   2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
   3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów;
   4) zaznajamiania się z uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni i otrzymania ich kopii, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 29.08.1997r. o ochronie

danych osobowych (Dz. U. 2002, Nr 101, poz. 926, z późn. zm.);

5) zaznajamiania się z protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi i otrzymania ich kopii;
6) zaznajamiania się z fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, i otrzymania ich kopii, chyba, że zapoznanie się z tymi fakturami lub umowami naruszyłoby prawa tych osób lub, gdy istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni, i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
   Odmowa wglądu do faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi powinna być wyrażona na piśmie;
7) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
8) świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
9) brania czynnego udziału w życiu organizacyjnym i gospodarczym Spółdzielni we wszystkich jego przejawach;
10) uzyskania lokalu na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu;
11) uzyskania odrębnej własności lokalu użytkowego (w tym garażu);
12) posiadania lokalu mieszkalnego lub użytkowego na warunkach własnościowego prawa do lokalu;
13) zamiany lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu);
14) korzystania, wraz z osobami z nim zamieszkałymi, ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni;
15) korzystania z innych praw określonych w ustawie, Statucie lub uchwałach organów Spółdzielni.

3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 4), 5) i 6) pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie.
4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne

sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 10

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
3) *skreślono*
4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię – chyba, że członkostwo uzyskuje współmałżonek członka;
5) uiszczać regularnie opłaty za używanie lokali – w terminie określonym w Statucie;
6) dbać o dobro i mienie Spółdzielni, w szczególności w sposób właściwy używać zajmowany lokal i pomieszczenia wspólne;
7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
8) informować Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i wniosku związanego z uzyskaniem mieszkania, w szczególności o każdorazowej zmianie stałego adresu.

B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski i pisma w sprawach indywidualnych między członkiem a Spółdzielnią rozpatruje w pierwszej instancji Zarząd Spółdzielni, chyba, że przepisy Prawa spółdzielczego, Ustawy, względnie Statutu, zastrzegają ich rozpoznanie w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, względnie inny organ Spółdzielni przewidziany w Statucie.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Decyzja drugiej instancji jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

3. Wnioski i pisma skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w terminie 2 miesięcy od dnia ich złożenia. Odpowiedzi udziela się na piśmie.
4. O decyzji Zarządu w sprawach – o których mowa w ust. 1 – Zarząd winien zawiadomić członka na piśmie zawierającym uzasadnienie decyzji i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia i skutkach niedochowania terminu.
5. Wnioski i pisma skierowane do Rady Osiedla powinny być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od ich złożenia. O decyzji Rady Osiedla członek powinien być powiadomiony na piśmie zawierającym uzasadnienie decyzji i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niedochowania terminu wniesienia odwołania.
6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie lub skargę, w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
   O treści decyzji Rady – Spółdzielnia zawiadamia odwołującego się na piśmie wraz z uzasadnieniem, w terminie 14 dni od podjęcia decyzji.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
   Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
8. Członek może dochodzić swych praw na drodze sądowej, niezależnie od postępowania wewnątrzspółdzielczego. Dotyczy to również osoby odwołującej się od decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
9. W przypadku wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zaskarżenia uchwały do sądu, określonych w § 99 – ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

10. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
11. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody, nieznane przy pierwotnym rozpatrywaniu sprawy – Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić własną decyzję, o ile będzie ona korzystna dla członka, nie przekazując odwołania organowi właściwemu do rozpatrzenia.
12. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
    Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi odwołującemu się do Walnego Zgromadzenia, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia przez jego ostatnią część.
13. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
14. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w zakresie uchwał, o których stanowią art. 42 i 43 Ustawy, uregulowane jest w tych przepisach.

C. DORĘCZENIA

§ 12

1. Spółdzielnia doręcza korespondencję za pośrednictwem poczty lub przez swoich pracowników.
   W przypadku gdy korespondencja nie wymaga potwierdzenia odbioru uznaje się ją za doręczoną po włożeniu do oddawczej skrzynki pocztowej adresata.
2. Doręczenia korespondencji dokonuje się w mieszkaniu, w miejscu pracy lub tam, gdzie się adresata zastanie.
3. Pismo zwrócone wobec niezgłoszenia przez osobę zainteresowaną zmiany podanego przez nią adresu – pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.
4. Pismo, którego doręczenie zostało awizowane przez urząd pocztowy – wobec niemożności jego doręczenia – i zwrócone

jako nie podjęte w terminie – uznaje się za doręczone adresatowi.

5. O ile doręczenie następuje na adres wskazany przez osobę zainteresowaną inny niż adres lokalu jej przysługującego, wówczas Spółdzielnia będzie uprawniona do żądania zwrotu kosztów doręczenia korespondencji na adres wskazany przez osobę zainteresowaną.

IV. PRAWA DO LOKALI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i złożonego wniosku, po spełnieniu innych wymogów określonych w Prawie spółdzielczym, Ustawie i Statucie może przysługiwać:
   1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego – lokatorskie albo własnościowe,
   2) spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego,
   3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (w tym garażu lub miejsca postojowego),
   4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego (w tym garażu),
   5) ułamkowy udział we własności garażu.
2. Osobie niebędącej członkiem Spółdzielni może przysługiwać:
   - prawo odrębnej własności lokalu,
   - prawo najmu lokalu.
3. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej, a w przypadkach przewidzianych w Statucie – z wyłączeniem lokatorskiego prawa do lokalu – również osobie prawnej.
4. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka oraz inne osoby, którym prawa te przysługują, do używania lokalu wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi lub do oddania lokalu w najem albo używanie, z zastrzeżeniem postanowień Statutu.

§ 14

1. Lokatorskie prawo do lokalu jest prawem niezbywalnym, nie podlegającym dziedziczeniu i egzekucji.
2. Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe jest prawem zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu i egzekucji.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu jest możliwe po spłaceniu przez zbywcę wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni, chyba, że nabywca złoży – oświadczenie o przejęciu długów zbywcy – zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego i dokona ich spłaty w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię.
4. Zbycie prawa do części lokalu, która nie spełnia wymagań odrębnego lokalu, jest nieważne.
   Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
   Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
5. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
   Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, stosuje się postanowienia dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 15

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu, może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

TYTUŁ B. – *skreślono*

§ 16 – *skreślono*

§ 17 – *skreślono*

C. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU

Zasady ogólne

§ 18

1. Spółdzielnia odmówi przeniesienia własności lokalu, jeżeli:
   1) *skreślono*
   2) lokal samodzielny w rozumieniu Ustawy, objęty jest więcej niż jednym przydziałem, chyba, że ze zgodnym wnioskiem o przeniesienie tego prawa wystąpią wszystkie osoby posiadające spółdzielcze prawo do tego lokalu,
   3) spółdzielcze prawo do lokalu było objęte wspólnością małżeńską majątkową, a z wnioskiem występuje członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, chyba, że oboje małżonkowie zgodnie zawrą umowę przeniesienia własności lokalu,
   4) członkowi nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, do którego Spółdzielnia ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu na mocy jednostronnej czynności prawnej (art. 9 ust. 8 i art. 17^{17} Ustawy),
   5) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, a z wnioskiem o przeniesienie tego prawa w prawo własności nie wystąpią wszyscy współuprawnieni do spółdzielczego prawa,
   6) członek (osoba posiadająca prawo do lokalu a także najemca, na rzecz którego Spółdzielnia dokona przeniesienia własności lokalu) nie dokonał wpłaty pełnego wymaganego wkładu budowlanego, spłaty zadłużeń oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni wynikających z przepisów Ustawy i Statutu.
2. W domach, które ze względu na stan techniczny mogą kwalifikować się w niedalekiej przyszłości do rozbiórki, względnie poważnego remontu, połączonego z koniecznością wykwaterowania mieszkańców, przeniesienie własności lokalu może nastąpić po złożeniu przez członka lub osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pisemnego oświadczenia, iż zły stan techniczny jest mu znany.

§ 19

1. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, koszty wyceny wartości lokalu i działki przez rzeczoznawcę majątkowego oraz inne koszty związane z przeniesieniem własności lokalu, obciążają członka Spółdzielni, osoby którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub najemcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. W przypadku kwestionowania przez osoby wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, obciążenia ich kosztami, zarówno co do zasady, jak i wysokości, osobom tym przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza rozpozna odwołanie wniesione w terminie 14 dni od daty powzięcia przez odwołującego się wiadomości o wysokości obciążających go kosztów.

§ 20

W przypadku zawarcia przez Spółdzielnię umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali, łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w wyodrębnionej nieruchomości – wysokość udziałów określa zawierana umowa (art. 22 Ustawy).

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

§ 21

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do samodzielnego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem w terminie wskazanym przez Ustawę umowę przeniesienia własności lokalu po uprzednim dokonaniu przez niego spłat określonych przez Ustawę.

2. Należności, o których mowa w ust. 1, członek jest zobowiązany wpłacić w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku spłaty zadłużenia z tytułu kredytu lokatorskiego wraz z odsetkami, łącznie z nominalną kwotą umorzenia kredytu dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy – zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 5 lub art. 11 ust. 6 ustawy z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ..... (Dz. U. z 1996r. Nr 5, poz. 32 – z późn. zm.) – Spółdzielnia zawrze z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu bez żądania uzupełnienia wkładu budowlanego.
4. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu nastąpi po wniesieniu przez członka całego wkładu budowlanego oraz wpłaceniu wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.
   Rozliczenie z bankiem kredytu lokatorskiego, zwrot umorzenia, a także zmniejszenie majątku Spółdzielni o ewidencyjną wartość wyodrębnionego lokalu, łącznie z wpłaconym wkładem budowlanym, Spółdzielnia dokona po zawarciu umowy.
5. Brak wpłaty w terminie należności ustalonych przez Spółdzielnię w niniejszym paragrafie, oznacza odstąpienie od żądania przeniesienia własności lokalu. Nie wyłącza to uprawnienia członka do ponownego złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do samodzielnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu) Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem w terminie wskazanym przez Ustawę umowę przeniesienia własności lokalu po uprzednim dokonaniu przez niego spłat określonych przez Ustawę.

2. W przypadku przeniesienia własności lokalu użytkowego (w tym garażu), do którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowiono w wyniku zaliczenia na poczet wymaganego wkładu budowlanego wartości nakładów poniesionych przez członka na budowę takiego lokalu, członek obowiązany jest do wniesienia odpowiedniej części wartości rynkowej działki, na której został posadowiony lokal, ustalonej na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Kwoty należności ustalone przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 1 i 2, członek jest obowiązany wpłacić na konto Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni. Brak wpłaty w wyznaczonym terminie oznacza odstąpienie od żądania przeniesienia własności lokalu. Nie wyłącza to uprawnienia członka do ponownego złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu.
4. Zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu nastąpi po wpłaceniu przez członka całego wkładu budowlanego oraz rozliczeniu przez Spółdzielnię kredytu długoterminowego z bankiem. Po zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu, Spółdzielnia dokona zmniejszenia majątku Spółdzielni o ewidencyjną wartość wyodrębnionego lokalu, łącznie z wpłaconym wkładem budowlanym.
5. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, gdy z pisemnym wnioskiem o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu występuje osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu).

§ 23

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na członka ułamkowy udział we współwłasności wielostanowiskowego garażu, w terminie wskazanym przez Ustawę, jednak nie wcześniej niż po ustanowieniu na rzecz Spółdzielni odrębnej własności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że przypadający na niego udział odpowiada stosunkowi powierzchni przysługującego mu

miejsca postojowego do sumy powierzchni wszystkich miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu.

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest dokonanie przez członka:
   1) spłaty rat wkładu budowlanego,
   2) spłaty wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym zadłużeń z tytułu opłat.
3. Kwoty należności ustalone przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 2, członek jest obowiązany wpłacić na konto Spółdzielni, w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni. Brak wpłaty w wyznaczonym terminie, oznacza odstąpienie od żądania przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu. Nie wyłącza to uprawnienia członka do ponownego złożenia tego wniosku.
4. W przypadku zawarcia przez Spółdzielnię umowy ustanowienia odrębnej własności w wielostanowiskowym garażu, łącznie ze wszystkimi członkami, którzy posiadają miejsca postojowe w tym wielostanowiskowym garażu – koszty zawarcia tej umowy pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, których ta umowa dotyczy.
5. Po zawarciu umowy ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu, Spółdzielnia dokona zmniejszenia majątku Spółdzielni o ewidencyjną wartość miejsca postojowego, łącznie z wpłaconym wkładem budowlanym.
6. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, gdy z pisemnym wnioskiem o ustanowienie ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu występuje osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego.

Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu – pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, lokalu użytkowego lub garażu jeżeli nakłady na jego budowę w pełnym zakresie poniósł najemca

§ 24

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego (w tym garażu), a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłat wskazanych w Ustawie.
2. Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię, o których mowa w ust. 1, dokonuje osoba ubiegająca się o przeniesienie własności lokalu w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
3. Postanowienia Statutu o przeniesieniu własności lokali użytkowych (§ 22 i § 23), stosuje się odpowiednio.

D. WKŁADY

§ 25 – *skreślono*

Postanowienia ogólne

§ 26

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a także prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Wkładem mieszkaniowym jest:
   1) dla lokali z nowych inwestycji – kwota stanowiąca różnicę między kosztem budowy mieszkania, a kwotą uzyskanej pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,
   2) dla lokali w obrocie wtórnym – kwota stanowiąca różnicę między wartością rynkową lokalu, a kwotą uzyskanej pomocy ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na

sfinansowanie kosztów budowy lokalu w nominale, wartość rynkową lokalu ustala się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego na koszt osoby ubiegającej się o ustalenie wkładu.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

3. Wkładem budowlanym jest kwota równa całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

   Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ustępach poprzedzających, rozumie się koszt zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na przydzielony członkowi lokal.

   Koszt zadania inwestycyjnego obejmuje poniesione koszty bezpośrednie i pośrednie związane z realizacją przedmiotowej inwestycji, w tym ceny gruntów i innych składników majątku trwałego, a także opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów, poniesionych przez Spółdzielnię do dnia przekazania wybudowanego obiektu do eksploatacji.
5. Członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład mieszkaniowy lub budowlany w ustalonej przez Spółdzielnię wysokości przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
6. Na wkład mieszkaniowy lub budowlany może być zaliczona wartość pracy świadczonej na rzecz Spółdzielni przez członka i jego rodzinę oraz wartość wniesionych przez członka materiałów budowlanych, w standardzie podstawowym. Wyceny wkładu, wniesionego w tej formie dokonuje, w oparciu o opinię rzeczoznawcy – Zarząd Spółdzielni, przyjmując za podstawę odpowiednie dla danej pracy stawki wynagrodzeń oraz aktualne ceny materiałów budowlanych. Koszty wyceny ponosi członek.

Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji

Zasady ogólne

§ 27

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 28

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 26 ust. 1 – dokonuje się w dwóch etapach:
   1) wstępnie przed ustanowieniem prawa do lokalu, w oparciu o planowany koszt budowy, który w przypadku zaniżenia lub zawyżenia może ulec aktualizacji przed zakończeniem realizacji inwestycji,

2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji inwestycji, ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów budowy przedsięwzięcia inwestycyjnego, względnie zadania stanowiącego odrębne przedsięwzięcie.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy inwestycji dotyczącej spółdzielczych lokatorskich praw do lokali następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. W przypadku przedsięwzięcia inwestycyjnego wieloobiektowego, w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia realizacji tego przedsięwzięcia.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy inwestycji dotyczącej praw odrębnej własności lokali następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. W przypadku przedsięwzięcia inwestycyjnego wieloobiektowego, w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia realizacji tego przedsięwzięcia.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, zawierających:
   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,
   4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
   5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
   6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

3. Rozliczenie kosztów i ustalenie wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, dokonuje się w oparciu o warunki:
   1) wynikające z przepisów bankowych w przypadku, gdy realizacja mieszkań finansowana jest ze środków kredytowych,
   2) wynikające z odrębnych przepisów Spółdzielni w przypadku, gdy realizacja mieszkań finansowana jest ze środków własnych członków.
4. Szczegółowe zasady określa Regulamin zasad rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych w budownictwie wielorodzinnym i jednorodzinnym.

§ 29

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa – określone w § 26 ust. l, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię, w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 30 – *skreślono*

Wkłady mieszkaniowe

§ 31

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, winna zawierać:
   1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do

uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
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, w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej,
4) wysokość wkładu mieszkaniowego oraz termin wpłaty ustalony przez Zarząd,
5) wzajemne zobowiązanie Spółdzielni i członka do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

2. Wymagany wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed podpisaniem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka, może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne, związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 32

1. W przypadku ustania członkostwa wskutek śmierci członka po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadku braku osób bliskich uprawnionych do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
2. *skreślono*
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. W przypadku, gdy rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni,

Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy.

5. W przypadku, gdy rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 – 3, w terminie 90 dni od dnia wygaśnięcia umowy o budowę lokalu, ustania członkostwa, względnie wygaśnięcia roszczeń osób bliskich.
6. W przypadkach określonych w ust. 1 – 3, wysokość zwracanego wkładu mieszkaniowego obniża się o równowartość zobowiązań członka, wynikających z umowy o budowę lokalu.

§ 33

Rozliczeń, o których mowa w § 32, dokonuje się wg stanu na dzień wygaśnięcia umowy o budowę lokalu.

§ 34 – *skreślono*

§ 35

W przypadku, gdy umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część, w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy – o którym to wkładzie mowa w § 32 – oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na jego lokal.

Wkłady budowlane

§ 36

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta

zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, winna zawierać:

1) zobowiązanie członka Spółdzielni 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,
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego,
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej,
4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5) wysokości i terminy wpłat rat wkładu budowlanego ustalanych przez Zarząd,
6) wzajemne zobowiązanie Spółdzielni i członka do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty.

   W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała kredyt na ten cel lub zaangażowała środki z innych źródeł, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne, związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

3. Spółdzielnia ustanowi na rzecz członka odrębną własność lokalu – najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia z jednoczesnym uwzględnieniem trybu ustawowego, jednak nie wcześniej, niż po wpłaceniu przez członka pełnego wymaganego wkładu budowlanego.

   W przypadku ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowym garażu – zawarcie aktu notarialnego uzależnia się dodatkowo od uprzedniego ustanowienia na rzecz Spółdzielni odrębnej własności tego wielostanowiskowego garażu.

§ 37

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, w wyniku wypowiedzenia tej umowy przez członka lub Spółdzielnię albo w wyniku wygaśnięcia umowy, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
   Kwotę wypłaconego wkładu budowlanego obniża się o równowartość zobowiązań członka, wynikających z umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku, gdy rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy.
3. W przypadku, gdy rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 90 dni od dnia wygaśnięcia umowy.
4. W przypadku, gdy umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w ust. 1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego, w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 38

Zbycie przez członka Spółdzielni lub nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu, obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

Wkłady na mieszkania używane

Zasady ogólne

§ 39

1. W przypadku opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia dokona zbycia tego lokalu w drodze przetargu. Wyjątek od tej zasady stanowi lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, jeżeli:
   1) budowa lokalu finansowana była środkami KFM lub przy wykorzystaniu innej formy finansowania, o której mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
   2) gotowość objęcia lokalu zgłosi osoba bliska spełniająca warunki określone w Ustawie.
2. Wypłata osobie uprawnionej wskutek wygaśnięcia prawa do lokalu wartości rynkowej lokalu po potrąceniu należności określonych w Ustawie nastąpi w terminie 30 dni od dnia zbycia lokalu w wyniku przetargu, jednak nie wcześniej niż po zawarciu aktu notarialnego przez następcę.
3. Jeżeli lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega – zgodnie z ust. 1 – zbyciu w wyniku przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, po potrąceniu należności określonych w Ustawie.
   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.
   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.

4. Zwrot wartości wkładu albo jego części, o którym mowa w ust. 3 nastąpi w terminie 30 dni od dnia zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Szczegółowe zasady określa Regulamin wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 40 – *skreślono*

Wkłady mieszkaniowe

§ 41

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 42

1. 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 § 26 ust. 2 pkt 2) Statutu 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.
   W budynkach, na budowę których kredyt bankowy został zaciągnięty przez Spółdzielnię i jest poręczony przez członka, przydział lokalu następcy, uzależniony jest od zgody banku.
2. W przypadku mieszkań sfinansowanych środkami KFM, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące

innej osobie, ustalenie wysokości wkładu mieszkaniowego następuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego z uwzględnieniem zasad wynikających z ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1070 z późn. zm.).
3. Wkład za dodatkową powierzchnię włączoną do mieszkania, ustala się według zasad ustalania wkładu mieszkaniowego.
4. Wymagany wkład mieszkaniowy, członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni, przed podpisaniem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Kwota zwrotu przysługująca osobie uprawnionej w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal.

§ 43 – *skreślono*

Wkłady budowlane

§ 44

1. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu nie obciążonego hipoteką i po jego opróżnieniu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, jednak nie więcej niż kwotę uzyskaną od osoby obejmującej ten lokal w wyniku przetargu po potrąceniu należności określonych w Ustawie.
2. W przypadku zbycia w drodze przetargu lokalu, do którego spółdzielcze własnościowe prawo nie może wygasnąć z powodu obciążenia go hipoteką, lecz przechodzi na Spółdzielnię, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa uzyskaną w wyniku przetargu po potrąceniu należności określonych w Ustawie oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Spółdzielnia wypłaci środki, o których mowa w ust. 1 i 2 byłemu członkowi lub osobie uprawnionej po zawarciu umowy z nabywcą wyłonionym w drodze przetargu.
4. W przypadku zbycia – w jakiejkolwiek formie – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stają się natychmiast wymagalne:

1) pozostałe raty wkładu budowlanego,
2) wszystkie raty kredytu łącznie z odsetkami,
3) kwoty bonifikat udzielonych z tytułu jednorazowej wpłaty wkładu budowlanego na przekształcenie prawa i objęte ustaloną karencją,
4) dopłaty Spółdzielni na wkład budowlany z tytułu przekwaterowania,
5) skreślono
6) spłaty przypadających na lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w której znajduje się lokal,
7) wszystkie pozostałe zobowiązania wobec Spółdzielni.

Postanowienia, o których mowa w pkt. 1), 2), 3) nie obowiązują, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na zstępnych, wstępnych, przysposobionych i małżonka; a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnością majątkową również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych, wstępnych i przysposobionych współmałżonka. Osoba obdarowana przejmuje wkład budowlany znajdujący się w ewidencji Spółdzielni, łącznie z zobowiązaniami ciążącymi na darczyńcy.

Postanowienia, o których mowa w pkt. 6) nie obowiązują, jeżeli nabywca własnościowego prawa do lokalu złoży oświadczenie w Spółdzielni, iż przejmuje te zobowiązania.

W budynkach, na budowę których kredyt bankowy został zaciągnięty przez Spółdzielnię, a poręczony jest przez członka Spółdzielni, dokonanie darowizny, bez obowiązku spłaty całego kredytu, uzależnione jest od zgody banku.

To samo dotyczy darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na którego budowę został zaciągnięty kredyt hipoteczny.

5. Za włączenie dodatkowej powierzchni do mieszkania, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek lub osoba, której przysługuje własnościowe prawo wnosi wkład budowlany wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego.
6. Osoba otrzymująca mieszkanie w wyniku przetargu, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w przetargu.

7. Zasady dotyczące rozliczeń wkładów budowlanych mieszkań, stosuje się odpowiednio do rozliczeń wkładów budowlanych lokali użytkowych i garaży.

§ 45

Zasady określone w niniejszym rozdziale, stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych oraz do lokali użytkowych (w tym garaży oraz miejsc postojowych).

E. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 46

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
   - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   - prawo odrębnej własności lokalu,
   - prawo najmu lokalu mieszkalnego.
2. Osobom, niebędącym członkami może przysługiwać:
   - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego,
   - prawo odrębnej własności lokalu,
   - prawo najmu lokalu mieszkalnego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 47

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz zawierać inne postanowienia określone w Ustawie i Statucie.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków określonych w umowie.
4. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, wynosi 3 miesiące, licząc od daty dokonania wypowiedzenia, chyba, że strony w umowie o budowę lokalu postanowią inaczej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i Statucie Spółdzielni. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
9. Umowy zawierane przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
11. Przepisy ust. 5 – 10 stosuje się odpowiednio do osoby, z którą zawierana jest umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie – z zachowaniem postanowień Ustawy.

12. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
13. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w budynku wybudowanym ze środków KFM lub przy wykorzystaniu innej formy finansowania, o której mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki określone w tej ustawie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 47a

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 art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 47b

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 48

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom i osobom niebędącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo używania przydzielonych już

lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób (współuprawnionych) z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , z zachowaniem postanowień Ustawy.
4. Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, przepisy Ustawy i Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 49

1. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w całości lub części w jakiej przysługiwało spadkodawcy przechodzi na spadkobiercę lub kilku spadkobierców w drodze dziedziczenia, są oni obowiązani niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o nabyciu prawa okazując oryginały dokumentów potwierdzających nabycie, a w szczególności postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku albo notarialne poświadczenie dziedziczenia a jeżeli postępowanie sądowe dotyczące stwierdzenia nie zostało zakończone – złożyć dowód jego wszczęcia.
2. 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 dokonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 49a

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania przez osobę korzystającą z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, o którym mowa w tym artykule, występuje do sądu Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Odrębna własność lokali

§ 50

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, stosownie do postanowień Ustawy.
Umowa ta, zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 51

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 52

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, w wyniku jej wypowiedzenia przez członka 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.
   Okres wypowiedzenia, o którym mowa wyżej, wynosi 3 miesiące, licząc od daty dokonania wypowiedzenia chyba, że strony w umowie o budowę lokalu postanowią inaczej.

§ 53

1. Po wniesieniu przez członka Spółdzielni wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, spełnieniu innych warunków przewidzianych w Ustawie i Statucie, Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, względnie 2 miesięcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, z jednoczesnym uwzględnieniem trybu ustawowego.
   Umowa ta winna być, pod rygorem nieważności, zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 54

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

3. Odrębna własność lokalu używanego może powstać w drodze ustanowienia tej własności na rzecz członka po spełnieniu warunków określonych w Ustawie i Statucie.
4. 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, stosuje się przepis art. 27 ust. 5 Ustawy. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 55 – *skreślono*

Zasady przyznawania praw do lokali

§ 56– *skreślono*

§ 57– *skreślono*

§ 58

1. Spółdzielnia sporządza listy mieszkań:
   1) osób z wykwaterowań,
   2) skreślono
   3) osób ubiegających się o mieszkania w budynkach wybudowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
   4) osób ubiegających się o mieszkanie lokatorskie w nowo realizowanych budynkach (nie sfinansowanych ze środków KFM).
2. Lista osób z wykwaterowań obejmuje rodziny wykwaterowane z mieszkań przeznaczonych do rozbiórki, w związku z realizacją budownictwa mieszkaniowego przez Spółdzielnię, względnie mieszkań przeznaczonych do generalnego remontu lub modernizacji.
3. Kwalifikacji osób na listę wykwaterowań dokonuje Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu decyzji organów administracji w sprawie rozbiórki, remontu lub modernizacji budynku.

4. Kwalifikacji osób na listę mieszkań, realizowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, dokonuje Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu opinii Komisji.
5. Zasady przyznawania mieszkań – o których mowa w ust. 4 – określa Regulamin.
6. Kwalifikacji osób na listę mieszkań lokatorskich w nowo wybudowanych budynkach (nie sfinansowanych ze środków KFM) dokonuje Zarząd Spółdzielni.
7. Szczegółowe zasady dotyczące przydzielania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 59

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni. Szczegółowe zasady najmu lokali określa regulamin.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.
   W przypadku lokali znajdujących się w zasobach Osiedla Zarząd Spółdzielni - przed podjęciem decyzji co do zmiany przeznaczenia lokalu - zasięga opinii Rady Osiedla.

Zmiana przeznaczenia lokalu

§ 60

Zmiana przeznaczenia całości lub części lokalu mieszkalnego albo lokalu użytkowego do którego przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu lub zmiana dotychczasowego sposobu używania lokalu (korzystania z lokalu) wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. W przypadku lokali znajdujących się w zasobach Osiedla Zarząd Spółdzielni - przed podjęciem decyzji co do zmiany przeznaczenia lokalu - zasięga opinii Rady Osiedla.

§ 61 – *skreślono*

Ustanawianie praw do lokali użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych

Garaże

§ 62

1. Umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu może być zawarta wyłącznie z członkiem Spółdzielni.
   Ustanowienie prawa, o którym mowa wyżej, może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
   Członek może posiadać więcej niż jedno prawo do garażu lub miejsca postojowego.
   Przepisy art. 18 – 22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24^1, art. 26 i art. 27 Ustawy stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach przyznane przed dniem 31.07.2007r. na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stanowią własność Spółdzielni, zaś ich użytkownikom przysługuje ograniczone prawo rzeczowe.
   Przepisy art. art. 17^1 ust. 6, 17^2 ust. 1, 3, 4 i 6, 17^6, 17^7, 17^9 – 17^{13} i 17^{16} – 17^{18} Ustawy stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach.

Pozostałe lokale użytkowe

§ 63

Umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego może być zawarta wyłącznie z członkiem Spółdzielni. Przepisy § 62 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

F. ZASIEDLANIE LOKALI

§ 64

Powierzchnia uzyskanego przez członka mieszkania zrealizowanego ze środków KFM winna odpowiadać zgłoszonym potrzebom mieszkaniowym oraz wysokości wniesionego przez niego wkładu mieszkaniowego.

§ 65

Dla zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielnia może:

1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień Ustawy,
2) *skreślono*
3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

   Szczegółowe zasady najmu lokali określa regulamin.

§ 66

1. Członek, na rzecz którego zostało ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ma obowiązek ten lokal przejąć, w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. W uzasadnionych przypadkach, termin ten może być przedłużony przez Zarząd.

   W przypadku członków, którzy zawarli umowę o budowę lokalu na prawach odrębnej własności i nie przejęli tego lokalu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię – Spółdzielnia może rozwiązać umowę o budowę lokalu.

   Za czas postawienia mieszkania do dyspozycji, członek ponosi opłaty za używanie lokalu, do czasu objęcia lokalu przez inną osobę.

2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lokalu mieszkalnego powinna być podana data, o której mowa w ust. 1 – oraz konsekwencje nieobjęcia lokalu w tym terminie, a w szczególności obowiązek uiszczania należnych opłat.

G. UŻYWANIE LOKALI

Lokale mieszkalne

§ 67

1. Członek Spółdzielni, na rzecz którego zostało ustanowione prawo do lokalu mieszkalnego oraz osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu mogą ten lokal używać wyłącznie na cele określone w umowie. Zmiana przeznaczenia całości lub części lokalu, wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni, który może w tych przypadkach określić odrębne warunki wnoszenia opłat, niż określone w § 85.
   Postanowienia powyższe dotyczą również prawa do lokalu mieszkalnego, nabytego w inny sposób, niż na podstawie umowy.
2. Członek Spółdzielni oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, mogą ten lokal w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni. Przepis ten nie dotyczy mieszkań finansowanych z KFM.
3. W przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania, miałoby wpływ na wysokość opłat, członek oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu są zobowiązani do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy, zawarte przez członka oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
5. Członek i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właściciel lokalu, obowiązani są udostępnić Spółdzielni lokal i teren do lokalu przynależny, w przypadkach i na warunkach określonych w Ustawie (art. 6^1), a nadto, w celu

dokonania przeglądów i odczytów urządzeń pomiarowych, a w szczególności, w celu:

1) usunięcia powstałej awarii wywołującej szkodę,
2) przeprowadzenia okresowego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia technicznego lokalu,
3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.

Przepisy ustawy o ochronie lokatorów stosuje się odpowiednio.

§ 68

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

Lokale użytkowe – garaże

§ 69

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach, w celu ustanawiania na rzecz członka prawa odrębnej własności lub ułamkowego udziału w wielostanowiskowym garażu.
2. Spółdzielnia może wynajmować garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach.
   Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu garażu lub miejsca postojowego, przysługuje członkowi Spółdzielni.
   W przypadku braku chętnych, umowa najmu może być zawarta z inną osobą.
3. Przed objęciem w używanie garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, osoba obejmująca garaż obowiązana jest wpłacić wkład budowlany w wysokości kosztów budowy, względnie kosztów nabycia garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
   Budowa nowego garażu lub garażu wielostanowiskowego następuje ze środków finansowych członków Spółdzielni.
4. *skreślono*
5. Osoba obejmująca garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu, na podstawie umowy najmu, zobowiązana jest wpłacić kaucję. Kaucja podlega zwrotowi

w przypadku rozwiązania umowy najmu i przekazania garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielni. Spółdzielnia może potrącić z kaucji swoje należności przypadające od najemcy. Kaucja podlega oprocentowaniu wg stopy procentowej obowiązującej w PKO – BP od lokaty l – miesięcznej.

6. Szczegółowe zasady wypłaty kaucji – określa Zarząd Spółdzielni.

§ 70

1. Garaż i miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu są używane na przechowywanie pojazdu, stosownie do postanowień umowy, o której stanowi § 74 Statutu.
2. Używanie niezgodnie z przeznaczeniem garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, stanowi podstawę do wszczęcia przez Spółdzielnię postępowania zmierzającego do pozbawienia tego prawa.
   Przepisy art. 17^{10} Ustawy oraz § 54 ust. 6 Statutu, stosuje się odpowiednio.

§ 71

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, lub ustaniu stosunku najmu członek, względnie najemca, obowiązany jest garaż lub miejsce postojowe opróżnić i przekazać do dyspozycji Spółdzielni, w terminie 3 miesięcy.
2. Po wygaśnięciu prawa oraz po opróżnieniu i przekazaniu Spółdzielni garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia po przeprowadzeniu przetargu zwraca osobom uprawnionym wartość rynkową garażu lub miejsca postojowego w terminie i na zasadach określonych w Statucie.
   Wartość rynkowa nie może być jednak wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska w wyniku przetargu.

§ 72

1. O ustanowienie prawa odrębnej własności garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowym garażu z nowych inwestycji mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności garażu lub miejsca postojowego, o której mowa w ust. 1, zawiera Zarząd Spółdzielni z osobami, według kolejności wniosków wpisanych do rejestru, a w przypadku garaży lub miejsc postojowych położonych na terenie Osiedla, w oparciu o uchwałę Rady Osiedla. Pierwszeństwo przysługuje osobom zamieszkałym w danym Osiedlu.

§ 73

Członkowie Spółdzielni, którzy wniesione dotychczas środki na pokrycie części kosztów budowy garaży uzupełnią do wysokości wkładu budowlanego, odpowiadającego całości kosztów budowy garażu, uzyskają prawo odrębnej własności do zajmowanego garażu, po spełnieniu warunków finansowych, związanych z ustanowieniem tego prawa.

§ 74

Warunki korzystania z garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu, ich finansowania oraz rozliczeń z tego tytułu, określa umowa stron.

Pozostałe lokale użytkowe

§ 75

1. Spółdzielnia może nabywać lub budować lokale użytkowe, w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe członkom Spółdzielni lub innym osobom fizycznym albo prawnym.
   Decyzje w sprawie zasad doboru najemców lokali użytkowych w zasobach Osiedla, warunków najmu i opłat za używanie tych lokali, podejmuje Rada Osiedla.
3. Postanowienia § 69 stosuje się odpowiednio.

§ 76

Lokal użytkowy może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 77

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, względnie ustaniu stosunku najmu, członek, względnie najemca, obowiązany jest lokal opróżnić i przekazać w stanie odnowionym do dyspozycji Spółdzielni, w terminie 3 miesięcy.

H. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 78

Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 79

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Realizacja zamiany następuje przez:
   1) ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania,
   2) umożliwienie dwom (lub kilku) członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie niestanowiące własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 80 – *skreślono*

§ 81

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu mieszkalnego, położonego w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, uzależniona jest od przyrzeczenia zawarcia umowy najmu z dotychczasowym członkiem Spółdzielni, przez dysponenta tego lokalu.

§ 82

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

§ 83 – *skreślono*

I. OPŁATY ZA UŻYWANIE I NAJEM LOKALI

§ 84

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, wpłaty na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości

wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wpłaty na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu wnoszą opłaty, tak jak członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali oraz właściciele ułamkowego udziału we własności wielostanowiskowego garażu, niebędący członkami Spółdzielni, wnoszą do Spółdzielni opłaty na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, w oparciu o pełne koszty obciążające Spółdzielnię (Osiedle) zgodnie z art. 4 ust. 1' i 4 Ustawy, z zastrzeżeniem art. 4 ust. 5 Ustawy.
6. Właściciele lokali użytkowych – o których mowa w art. 12 ust. 3 Ustawy o własności lokali – mogą mieć zwiększone opłaty, zgodnie z art. 27 ust. 4 Ustawy.
7. Najemcy lokali mieszkalnych, niebędący członkami Spółdzielni, wnoszą opłaty – o których mowa w ust. 1 – z uwzględnieniem Ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów.
   Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty ustalone przez odpowiednie organy Spółdzielni.
8. Członkowie Spółdzielni, którzy wynajmują lokale Spółdzielni w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, wnoszą do Spółdzielni opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4.
9. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, których budowa została sfinansowana ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1 oraz dokonują spłaty kredytów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Osoby zajmujące lokale Spółdzielni bez tytułu prawnego, do dnia opróżnienia lokalu, wnoszą co miesiąc odszkodowanie – zgodnie z Ustawą z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego. W szczególności odszkodowanie obejmuje koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 13 niniejszego paragrafu ustalone zgodnie z postanowieniami Statutu.

11. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 10 przeznacza się wyłącznie na cele określone w Ustawie.
12. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
13. Koszty eksploatacji i utrzymania – o których mowa w ust. 1, 3 i 5 – 9, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomościami, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, utrzymania kablowej sieci telewizyjno – radiowej, domofonów i tym podobne oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni (Osiedla).
14. Podstawę rozliczania kosztów administracji ogólnej Spółdzielni na poszczególne Osiedla i nieruchomości wspólne w budownictwie wielorodzinnym, stanowi 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
    Zasady rozliczania kosztów administracji ogólnej, przypadających na budownictwo jednorodzinne, inne jednostki organizacyjne Spółdzielni i inwestycje, ustala Rada Nadzorcza.
15. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 85

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 84 ust. 1 – 9, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Osiedla dla wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub

wielobudynkowej, za wyjątkiem opłat za dostawę energii cieplnej i utrzymanie kablowej sieci telewizyjno – radiowej.
Odpis na fundusz remontowy jest ustalany w równej wysokości dla zasobów całego Osiedla.
Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w § 84 ust. 10, oraz opłat za dostawę energii cieplnej i utrzymanie kablowej sieci telewizyjno – radiowej, ustalana jest przez odpowiednie organy Spółdzielni, według jednolitych zasad obowiązujących w całej Spółdzielni.
3. Opłaty – o których mowa w ust. 1 – ustala się odpowiednio wg 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczby osób zameldowanych, względnie zamieszkałych (nie mniej niż za 1 osobę) i wg urządzeń pomiarowych, oraz wg innych zasad określonych w regulaminach.
Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, z uwzględnieniem postanowień art. 5 Ustawy.

§ 86

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (Osiedla), przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 87

1. Opłaty, o których mowa w § 84 ust. 1 – 10, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15. każdego miesiąca.
   Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem zdania lokalu, jednak nie wcześniej, niż z upływem 14 dni od dnia zgłoszenia gotowości przekazania lokalu Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w powyższym ust. 2 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 11 Statutu.
   Ponadto członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
5. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat.
   W przypadku zakwestionowania przez te osoby zmiany wysokości tych opłat w postępowaniu sądowym, ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości z wyjątkiem opłat,

o których mowa w ust. 3, a na Spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat.

6. Osoby, o których mowa w § 84 ust. 1 – 10, obowiązane są do wnoszenia opłat zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach.
7. Od niewpłaconych w terminie opłat – o których mowa w § 84 Statutu – Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. W każdym przypadku dokonania zapłaty po upływie miesiąca kalendarzowego, którego zapłata dotyczy – Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia.
   W razie dochodzenia zapłaty przed sądem Spółdzielnia pobiera odsetki w maksymalnej wysokości dozwolonej przepisami prawa.
8. Wystąpienie na drogę sadową w stosunku do członków oraz innych osób używających lokal, zalegających z opłatami za używanie lokalu za co najmniej 3 okresy płatności, winno być poprzedzone informacją przedstawioną właściwej Radzie Osiedla.
   W przypadku, gdy Rada Osiedla nie zajmie stanowiska w terminie 30 dni od złożenia informacji administracji Osiedla, przyjmuje się, że akceptuje ona skierowanie sprawy na drogę sądową.
9. Za uiszczanie opłat, o których mowa w § 84, solidarnie z użytkownikami lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, zgodnie z art. 4 ust. 6 i 6’ Ustawy.
10. Użytkownicy lokali nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 88

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, według zasad określonych przepisami Ustawy, uchwala Rada Nadzorcza.

J. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBOWIĄZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 89

Obowiązki użytkowników lokali i Spółdzielni w zakresie podziału napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 90

Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za jej zgodą i pełną odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 91

Zasady określone w § 89 i 90 dotyczą wszystkich lokali znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

K. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 92

Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

§ 93

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

2. W przypadku zwolnienia lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia uwzględniana jest w aktualnej wycenie rzeczoznawcy majątkowego, o ile wyposażenie to uzna za przydatne.

§ 94

Zasady określone w § 92 i 93 dotyczą wszystkich lokali znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 95

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku utraty osobowości prawnej,
3) zaistnienie okoliczności, o których mowa w § 97 Statutu.

§ 96

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 97

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

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

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 Ustawy.

§ 98

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 99

Ustanie członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających zaistnienie okoliczności określonych w § 97. Uchwała Zarządu jest podstawą zmian w rejestrze członków. Zarząd zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa, w terminie miesiąca od stwierdzenia dokonanego przez Zarząd, na wskazany przez nią adres.

§ 100

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia utraty osobowości prawnej (prawomocnego wykreślenia z właściwego rejestru).

VI. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI

§ 101

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
   1) śmierci członka, któremu przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
   2) prawomocnego orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa,
   3) zrzeczenia się prawa przez członka (rozwiązania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wskutek wypowiedzenia przez członka).

§ 102

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
   1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy za okres co najmniej 6 miesięcy,
   2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
   3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, 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.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 103

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 Ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wkładu budowlanego w wysokości równej wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. 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. 16^1 Ustawy,
   2) osoba bliska, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienia odrębnej własności lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,

o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4, jest opróżnienie lokalu.
8. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych w budynku wybudowanym przy wykorzystaniu środków z KFM lub przy wykorzystaniu innej formy finansowania, o której mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 104

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w wyniku przetargu na podstawie postanowień § 103, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, 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, 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. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 105

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę lokalu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.
6. Z osobami bliskimi, które zgłaszają roszczenie, o którym mowa w ust. 1 dotyczące lokalu w budynku wybudowanym ze środków KFM lub przy wykorzystaniu innej formy finansowania, o której mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do takiego lokalu może być zawarta jedynie w przypadku, gdy osoby te spełniają również kryteria określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 106

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

§ 107

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadku zrzeczenia się tego prawa przez uprawnionego oraz w innych przypadkach wskazanych w przepisach prawa.

§ 108

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby

obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. 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.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 109

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17^{11} ust. 2 Ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 109a

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu członek, jego spadkobiercy oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 110

Organami Spółdzielni są:

A. WALNE ZGROMADZENIE, a w przypadku, gdy liczba członków przekroczy 500 osób podzielone na części
B. RADA NADZORCZA
C. ZARZĄD
D. RADY OSIEDLI

§ 111

Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w paragrafie poprzedzającym – punkt B, C i D, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 112

1. Organy Spółdzielni podejmują decyzje i zgłaszają wnioski w formie uchwał.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów (za wyjątkiem przypadków, w których Ustawa lub Statut zastrzega większość kwalifikowaną).
   Przy głosowaniu zwykłą większością głosów uwzględnia się wyłącznie głosy oddane „za" lub „przeciw" uchwale, a decyduje o wynikach większość „za" lub „przeciw".
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia są zdolne do podejmowania uchwał, bez względu na liczbę obecnych, jeżeli zostały zwołane zgodnie z przepisami Ustawy i Statutu.
4. Dla prawomocnego głosowania, niezbędna liczba członków innych niż wymienione w ust. 3 organów Spółdzielni, obecnych w czasie głosowania, musi wynosić co najmniej 1/2 regulaminowego składu.

Obecność co najmniej 2/3 regulaminowego składu wymagana jest przy podejmowaniu uchwał w sprawach:

1) wyboru i odwołania członków Zarządu Spółdzielni,
2) wyrażania opinii przez Radę Osiedla w sprawach przyjęcia i zwalniania kierownika Osiedla i jego zastępców,
3) uchwalania planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni i Osiedla.
4) podejmowania uchwał w sprawie gospodarki finansowej Osiedla.
5) ustalania zasad gospodarki finansowej zakładów i jednostek wydzielonych na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym.

5. Przy równej liczbie głosów „za" i „przeciw" (za wyjątkiem głosowania na Walnym Zgromadzeniu) przeprowadza się ponowne głosowanie. W razie równiej liczby głosów „za" i „przeciw" w głosowaniu tajnym, po trzecim głosowaniu uchwałę uważa się za niepodjętą.
   Przy równej liczbie głosów „za" i „przeciw" na Walnym Zgromadzeniu uchwałę uważa się za niepodjętą.

B. WALNE ZGROMADZENIE

§ 113

1. Przekształcenie Walnego Zgromadzenia w Walne Zgromadzenie podzielone na części następuje automatycznie według poniższych zasad:
   1) Walne Zgromadzenie, a w przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób – Walne Zgromadzenie podzielone na części, jest najwyższym organem Spółdzielni,
   2) przekształcenie Walnego Zgromadzenia w Walne Zgromadzenie podzielone na części następuje automatycznie z chwilą przekroczenia liczby członków Spółdzielni ponad 500 osób; wszelkie postanowienia Statutu dotyczące Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio do Walnego Zgromadzenia podzielonego na części, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Ustawy i Statutu.
2. W razie podziału Walnego Zgromadzenia na części, jedna część obejmować będzie co najmniej 500 członków. Podziału

Walnego Zgromadzenia na części dokonuje Rada Nadzorcza, przy uwzględnieniu wniosków Rad Osiedli z tym zastrzeżeniem, że każda część Walnego Zgromadzenia musi obejmować wyłącznie członków posiadających prawa do lokali na jednym Osiedlu Wydzielonym, gdy liczba ich przekroczy 500 osób. Sposób obradowania i podejmowania uchwał na odbywającym się w częściach Walnym Zgromadzeniu regulują przepisy ustawowe i Statut Spółdzielni.

3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części osobiście albo przez pełnomocnika i tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowi, któremu przysługują prawa do różnych lokali położonych na terenie objętym działaniem różnych części Walnego Zgromadzenia przysługuje prawo uczestniczenia w tej części Walnego Zgromadzenia, w której znajduje się lokal wskazany przez członka jako miejsce jego stałego zamieszkania. W przypadku, gdy miejsce stałego zamieszkania członka znajduje się poza zasobami Spółdzielni, członek uczestniczy w zebraniu tej części Walnego Zgromadzenia, w której znajduje się wskazany przez niego lokal mieszkalny, względnie użytkowy.

   W przypadku niewskazania przez członka lokalu w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego rok odbycia Walnego Zgromadzenia, członek uczestniczy w tej części Walnego Zgromadzenia, którą wskaże Zarząd.

4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

4[1]. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw z danej części Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać co najmniej: imię i nazwisko członka, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować

członka, numer członkowski, adres lokalu oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą być reprezentowane na Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych na zasadach określonych w ust. 4.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu, mają prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 114

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem uchwał dotyczących przeniesienia własności lokali, stosownie do postanowień art. 42 ust. 5, w związku z art. 54^2 Ustawy.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

8. Uchwalanie podwyżek opłat za używanie lokali ponad poziom wynikający z przepisów ustawowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie zmian Statutu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
13. Wybór delegatów na zjazd wojewódzki i krajowy związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i delegatów na zjazdy organizowane przez Krajową Radę Spółdzielczą.
14. Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
15. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
16. Podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych w Ustawie, Prawie spółdzielczym i innych przepisach ustawowych, względnie Statucie – do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

§ 115

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz do roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej 1/10 liczby członków.

   Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, w przypadku określonym w pkt. 1), następuje na podstawie uchwały podjętej zwykłą większością głosów.

   Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, w przypadku określonym w pkt. 2), winno być zgłoszone w pisemnym wniosku podpisanym przez zgłaszających.

   Każde żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno określać cel i motywy jego zwołania.

§ 116

W przypadkach wskazanych w paragrafie poprzedzającym, Walne Zgromadzenie (jego pierwsza część) winno się odbyć w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli to nie nastąpi, zebranie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 117

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (jego części) zawiadamia się na piśmie wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części poprzez włożenie zawiadomienia do oddawczej skrzynki pocztowej lub wysłanie listem na wskazany przez członka adres korespondencyjny oraz poprzez zamieszczenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych budynków i zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.
   Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i 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.
   W przypadku, gdy porządek obrad obejmuje wybór członków Rady Nadzorczej zawiadomienie powinno zawierać także informację o możliwości zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej z uwzględnieniem odpowiednich postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia (wszystkich części) mają prawo zgłaszać:
   1) Zarząd,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Członkowie według zasad określonych w Statucie.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku spełnienia żądań, o których mowa w ust. 2 będą wykładane na

co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Uzupełniony porządek obrad będzie wyłożony w siedzibie Zarządu Spółdzielni i Administracjach Osiedli.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni zobowiązany jest Zarząd.
7. Uchwały w tym samym brzmieniu poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy w danej części Walnego Zgromadzenia nie uczestniczy żaden członek lub obecni członkowie nie biorą udziału w głosowaniu.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana przepisami prawa lub Statutem większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

   Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
9. Przy podejmowaniu uchwał w sprawach:
   1) likwidacji Spółdzielni,
   2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,

konieczna jest obecność co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

10. Za datę ukończenia Walnego Zgromadzenia uważa się zakończenie jego ostatniej części.

§ 118

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia organ zwołujący zawiadamia związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą listami poleconymi, wysłanymi co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 119

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej przez nią upoważniony.
2. Otwierający zarządza wybór Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
   Członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy członków Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 120

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości, w terminie i w sposób określony w paragrafach poprzedzających.
   Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw lub odroczyć ich rozpoznania do następnego Zebrania.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane przez wszystkie jego części zwykłą większością oddanych głosów, chyba, że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.

4. Liczenia głosów na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia dokonuje powołana przez to Zebranie Komisja Skrutacyjna.
   Obliczania głosów ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia dokonuje, w oparciu o protokoły Komisji Skrutacyjnych, Komisja Wspólna dla wszystkich części, w skład której wchodzą przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a w ich zastępstwie sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
   Posiedzenie Komisji Wspólnej zwołuje i prowadzi przewodniczący (dotychczasowy) Rady Nadzorczej lub jego zastępca, w terminie 7 dni od terminu zebrania ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
   Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują obecni na posiedzeniu członkowie Komisji Wspólnej.
   Protokół końcowy Komisji Wspólnej przewodniczący przekazuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 121

Głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów – o których mowa w § 111 Statutu.
Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne.
Postanowienie to nie dotyczy wyboru Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 122

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni, inne osoby, których uchwały dotyczą oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, Statutu, dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.

Na tej samej podstawie uchwałę może także zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
W przypadkach wskazanych w Ustawie uchwałę może zaskarżyć osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.

3. Terminy zaskarżania i sposób ich obliczenia określa ustawa.
4. Prawomocne orzeczenie sądu uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni i jej organów.

§ 123

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarze tychże Zebrań.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 124

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów i odwoływania wybranych osób, określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 124a

1. Po zakończeniu realizacji porządku obrad w zakresie spraw należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia jako najwyższego organu Spółdzielni, na określonej części Walnego Zgromadzenia zostają rozpatrzone sprawy osiedlowe niebędące przedmiotem obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
   Do spraw tych w szczególności należą:
   - okresowe sprawozdania Rady Osiedla,
   - okresowe sprawozdania kierownika Osiedla,
   - wyrażania opinii w sprawach dotyczących funkcjonowania Osiedla.
2. Oprócz spraw wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu część Walnego Zgromadzenia dokonuje – zgodnie z § 143 Statutu – wyboru i odwołania członków danej Rady Osiedla.

3. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwoływania wybranych osób określa Regulamin części Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. RADA NADZORCZA

§ 125

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 126

1. Rada Nadzorcza składa się z 18 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na trzyletnią kadencję. Kadencja rozpoczyna się w dniu odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, a upływa w dniu odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru nowej Rady Nadzorczej.
   Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
   Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrany jej pełnomocnik.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie (wszystkie jego części) spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Walne Zgromadzenie wybiera po 2 członków Rady Nadzorczej z każdej części Walnego Zgromadzenia.
   Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru członków Rady Nadzorczej podzielone jest na 9 części.
4. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają z każdej części Walnego Zgromadzenia kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę głosów w ramach części Walnego Zgromadzenia, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, o wyborze rozstrzyga ilość głosów, które kandydaci otrzymali na części Walnego Zgromadzenia, z której

kandydują do Rady Nadzorczej. W przypadku braku rozstrzygnięcia ponowny wybór odbywa się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w okresie trwania kadencji, do końca kadencji wchodzi zastępca, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów na danej części Walnego Zgromadzenia.
   W przypadku braku zastępcy z danej części Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza do końca kadencji pracuje w niepełnym składzie.
6. Szczegółowy sposób zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej i przeprowadzania wyborów określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 127

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji utrata mandatu następuje w przypadkach:
   1) odwołania większością 2/3 sumy głosów wszystkich części Walnego Zgromadzenia,
   2) zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa, w tym śmierci,
   4) utraty prawa do lokalu położonego w danym Osiedlu.

§ 128

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni, w oparciu o plany Osiedli i innych wyodrębnionych jednostek organizacyjnych Spółdzielni.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
   1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
4) zawieszenie wszystkich lub niektórych uprawnień Rady Osiedla, wyszczególnionych w § 145, w przypadku ponoszenia przez Osiedle w okresie kwartału kalendarzowego, liczonych narastająco nie uzasadnionych strat, w wysokości co najmniej 5% przychodów Osiedla i przekazania tych uprawnień Zarządowi Spółdzielni na czas określony.

3. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, a także uzupełnienia kosztu budowy wynajmowanego lokalu o wartość gruntu, w związku ze zgłoszeniem roszczenia na podstawie § 24 Statutu.
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. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców. Ustalenie zakresów czynności członków Zarządu, ich wynagrodzeń, przyznawanie im premii i nagród oraz nakładanie kar.
10. Ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli i podziału mandatów do tych rad na części Walnego Zgromadzenia.
11. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym zastrzeżeniem, że członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej

nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.

12. Uchwalanie szczegółowych regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
13. Uchwalanie zasad i kontrolowanie rozliczenia kosztów inwestycji i kosztów modernizacji budynków oraz ustalanie wysokości wkładów.
14. Określanie najwyższej kwoty zobowiązań, którą może zaciągnąć Zarząd bez zgody Rady Nadzorczej oraz określanie kwoty, powyżej której umorzenie i spisywanie w koszty należności Spółdzielni przez Zarząd wymaga zgody Rady Nadzorczej.
15. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na działalność tych organów.
16. Uchylanie uchwał Rad Osiedli oraz zmiany tych uchwał, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub mogących narazić Spółdzielnię na straty materialne.
    Uchylenie uchwały może nastąpić w terminie trzech miesięcy od daty powzięcia wiadomości o uchwale przez Radę Nadzorczą, nie później jednak, niż w ciągu sześciu miesięcy od daty jej podjęcia.
17. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w ustawie lub Statucie.
18. *skreślono*
19. Ustalanie zasad gospodarki finansowej zakładów i jednostek wydzielonych na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym.
    W przypadku Osiedli wydzielonych, zasady te ustala się po uprzedniej konsultacji z Radami tych Osiedli.
20. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi.
21. Podejmowanie uchwał w sprawach – o których stanowi art. 27 ust. 4 Ustawy.
22. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej, dostawy energii cieplnej i kablowej sieci telewizyjno – radiowej oraz ustalanie opłat w tym zakresie.
23. Podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia Osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.

24. Wybieranie firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego.
25. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
26. Podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszania zakazu konkurencji (art. 56 § 3 i 4 Prawa spółdzielczego).
    Jednocześnie z podjęciem takiej uchwały Rada Nadzorcza występuje do Zarządu o zwołanie w trybie § 115 ust. 2 pkt. 1) Statutu Walnego Zgromadzenia, które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej albo o jego odwołaniu.
27. Wyznaczanie ze swego grona jednej lub kilku osób do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.
28. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia, w przypadkach wskazanych w § 116 Statutu.
29. *skreślono*
30. Podejmowanie decyzji w innych sprawach, o ile tego wymagają przepisy Ustawy, Prawa spółdzielczego i Statutu lub zgodny z tymi przepisami interes członków Spółdzielni.

§ 129

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 130

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium, Komisję Rewizyjną, Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Komisję Społeczno – Samorządową, Komisję Inwestycyjną.
   Rada Nadzorcza powołuje również inne komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeby.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Prezydium Rady Nadzorczej składa się z przewodniczącego Rady, jego zastępcy, sekretarza i przewodniczących komisji wymienionych w ust. 1 zdanie pierwsze, wybranych najpóźniej w terminie 14 dni od ostatniej części wyborczego Walnego Zgromadzenia.
4. W skład Komisji oprócz członków Rady Nadzorczej mogą wchodzić dokooptowani przez Radę inni członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie z tym, że za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 35 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2002, nr 200, poz. 1679, z późn. zm.).
   Ryczałt miesięczny za udział w posiedzeniach dla przewodniczącego, członków Prezydium oraz przewodniczących Komisji Rady Nadzorczej zwiększa się o dodatkowe 10 % wskazanej jw. kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę.
   W przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej ryczałt zmniejsza się proporcjonalnie za każde w danym miesiącu posiedzenie Rady, na którym członek nie był obecny.
   Sposób wypłacania ryczałtu reguluje Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 131

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przynajmniej raz na 3 miesiące przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje przewodniczący Komisji, o której mowa w § 120 ust. 4 Statutu, w terminie 14 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej winno być zwołane na wniosek Zarządu, względnie 1/3 członków Rady, w terminie 2 tygodni od złożenia wniosku.

§ 132

Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, sposób obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. ZARZĄD

§ 133

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
   1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków,
   2) zawieranie umów o budowę i ustanawianie praw do lokali, garaży, budynków o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych na zasadach określonych w Ustawie,
      Zawieranie umów o ustanawianie praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych wybudowanych i przekazanych do eksploatacji Osiedla oraz zagospodarowanie terenów na Osiedlu – następuje na podstawie stosownych uchwał Rady Osiedla, z wyłączeniem umów o pierwotne objęcie lokali, garaży i miejsc postojowych,
   3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz innych planów działalności Spółdzielni,
   4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
   5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni oraz sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
   6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
   7) ustanawianie pełnomocników Zarządu,

8) współdziałanie z organami władzy państwowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
9) przyjmowanie, zwalnianie, awansowanie, nagradzanie i karanie pracowników, chyba, że czynności te zastrzeżone zostaną dla pełnomocnika w ramach pełnomocnictwa udzielonego do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,
10) zaciąganie zobowiązań, umarzanie należności Spółdzielni, spisywanie w koszty Spółdzielni – do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
11) uchwalanie regulaminów wewnętrznych dotyczących Spółdzielni jako zakładu pracy,
12) rozpatrywanie skarg i wniosków,
13) potwierdzanie nabycia lub ustania członkostwa,
14) powiadomienie na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej o uchwałach Rad Osiedli podjętych z naruszeniem przepisów, o których mowa w § 128 ust. 16 Statutu i stawianie wniosków o uchylenie tych uchwał,
15) wykonywanie wszystkich czynności niezastrzeżonych w Ustawie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
- wykonywanie uprawnień i obowiązków określonych w art. 6^1 ust. 4, 6, 7 Ustawy,
- występowanie na drogę sądową w sprawach, o których stanowi art. 27 ust. 5 ustawy,
- występowanie, na podstawie generalnego upoważnienia Rady Nadzorczej z wnioskami, dotyczącymi ujednolicenia stanu prawnego nieruchomości, o których stanowi art. 35 Ustawy,
- przygotowanie i opracowanie projektów uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali i rozpatrywanie wniosków, dotyczących tych uchwał lub odwołań od nich, stosownie do postanowień art. 42 i 43 Ustawy,
- podejmowanie uchwał o przeniesieniu własności lokali i zawieranie umów przeniesienia własności, stosownie do postanowień art. 42 ust. 5, w związku z art. 54^2 Ustawy,

- występowanie na drogę sądową w sprawach, o których stanowi art. 11 ust. 1^1 Ustawy,
- występowanie na drogę sądową w sprawach, o których stanowi art. 17^{10} Ustawy.

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi, zgodnie z przepisami ustawowymi, odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
   2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 134

1. Zarząd Spółdzielni składa się co najmniej z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców, wybieranych w drodze konkursu i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
   Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
   Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 135

1. Prezes Zarządu pełni funkcję kierownika Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy, a zastępcy prezesa pełnią funkcję zastępców kierownika Spółdzielni, z tym, że do decyzji kolegialnych Zarządu zastrzega się sprawy, o których mowa w § 133 ust. 2 pkt. 1), 2), 3), 5), 6), 7), 10), 11), 13) i 15) Statutu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 136

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

§ 137

Zarząd może ustanowić pełnomocnika do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnika do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

TYTUŁ E. i §§ 138 – 142 – *skreślono*

F. RADY OSIEDLI

§ 143

Rada Osiedla składa się z 6 do 18 członków wybieranych przez części Walnego Zgromadzenia na okres trzech lat spośród członków Spółdzielni, którym na danym Osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym przysługują prawa do lokali. Członkami Rady Osiedla nie mogą być osoby zatrudnione w tym Osiedlu na podstawie umowy o pracę.
Liczbę mandatów przysługujących każdej części Walnego Zgromadzenia działającej na Osiedlu ustala nie później niż 1 miesiąc przed wyborami Rada Nadzorcza proporcjonalnie do liczby członków stanowiących tę część, w stosunku do ogółu członków, którym na Osiedlu przysługują prawa do lokalu.
Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje co najmniej jeden mandat. Za osoby wybrane do Rady Osiedla uważa się

kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Pozostali kandydaci są zastępcami członków Rady Osiedla. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat w okresie trwania kadencji, do końca kadencji w pierwszej kolejności wchodzi zastępca, który podczas wyborów uzyskał kolejno największą liczbę głosów z określonej części Walnego Zgromadzenia, a w przypadku jego braku – członek, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów na danym Osiedlu.
W przypadku braku zastępcy z części Walnego Zgromadzenia, Rada Osiedla do końca kadencji pracuje w umniejszonym składzie.
Szczegółowy sposób przeprowadzania wyborów członków Rady Osiedla określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 144

Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, tj. z datą wyboru nowych członków Rady Osiedla. Przed upływem kadencji utrata mandatu następuje w przypadkach:
1) odwołania członka Rady Osiedla przez tę część Walnego Zgromadzenia, przez którą został wybrany – większością 2/3 głosów,
2) zrzeczenia się mandatu,
3) ustania członkostwa w Spółdzielni, w tym śmierci członka,
4) utraty prawa do lokalu położonego w danym Osiedlu,
5) co najmniej trzech nieusprawiedliwionych nieobecności na kolejnych posiedzeniach plenarnych Rady.

§ 145

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
1. Współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej i kulturalnej.
2. Uchwalenie planów gospodarczo – finansowych Osiedla i programów działalności społecznej i kulturalnej.

3. Podejmowanie uchwał w sprawie zasad gospodarki finansowej Osiedla.
4. Opiniowanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi Osiedla.
5. Wyrażanie opinii w sprawach: przyjęcia i zwolnienia kierownika Osiedla i jego zastępców, przyznawania wynagrodzeń, premii i nagród oraz nakładania kar.
6. Sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością kierownika Osiedla i jego zastępców.
7. Nadzorowanie celowości wydatków, przetargów i rachunków oraz planów rzeczowo – remontowych Osiedla, ich wykonania oraz powoływanie rzeczoznawców dla wykonania określonych zadań i nadzorowanie finansowania wydatków poniesionych na ten cel.
8. Rozpatrywanie skarg na działalność kierownika Osiedla i jego zastępców.
9. Wnioskowanie do Rady Nadzorczej o ustalenie dla Osiedla części Walnego Zgromadzenia.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie zawierania umów o ustanawianie praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w budynkach i na terenach przekazanych do eksploatacji Osiedla, z zastrzeżeniem § 133 ust. 2 pkt 2) Statutu.
    Podejmowanie uchwał w sprawie oddawania w najem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych, zagospodarowania terenów między budynkami, ustalania opłat za używanie lokali i terenów.
11. Wytyczanie kierunków i prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na terenie Osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno – kulturalnych w Osiedlu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia placówek społecznych i kulturalnych na terenie Osiedla.
13. Współdziałanie z instytucjami powołanymi do pomocy i opieki społecznej.
14. Krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie postępowania pojednawczego.
15. Współdziałanie z organami samorządu gminnego i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych,

społecznych i kulturalnych w Osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim.

16. Zajmowanie stanowiska w sprawie wystąpienia na drogę sądową w stosunku do członka zalegającego z opłatami eksploatacyjnymi za co najmniej 3 okresy płatności. W przypadku, gdy Rada Osiedla nie zajmie stanowiska w terminie 30 dni od złożenia informacji w Administracji Osiedla, przyjmuje się, że akceptuje ona skierowanie sprawy na drogę sądową.
17. Zajmowanie stanowiska w sprawie wystąpienia przez Zarząd Spółdzielni na drogę sądową w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 1^1, art. 17^{10}, oraz art. 27 ust. 5 Ustawy.
18. Rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla.

§ 146

W przypadku ponoszenia przez Osiedle wydzielone w okresie kwartału kalendarzowego, liczonych narastająco, nie uzasadnionych strat w wysokości co najmniej 5 % przychodów Osiedla, Rada Nadzorcza może zawiesić wszystkie lub niektóre uprawnienia Rady Osiedla – o których mowa w § 145 – i uprawnienia te przekazać Zarządowi na czas określony.

§ 147

1. Rada Osiedla wybiera ze swego grona Prezydium, Komisję Rewizyjną, Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Komisję Społeczno – Kulturalną.
   Rada Osiedla powołuje również inne komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeby.
   Przewodniczącego komisji stałej wybiera się ze składu Rady Osiedla.
2. Zadaniem Prezydium Rady Osiedla jest organizowanie pracy Rady.
3. Prezydium Rady Osiedla składa się z przewodniczącego Rady, jego zastępcy, sekretarza i przewodniczących stałych komisji.
4. W skład komisji oprócz członków Rady Osiedla mogą wchodzić dokooptowani przez Radę inni członkowie Spółdzielni.

5. Członkowie Rady Osiedla pełnią swoje funkcje społecznie z tym, że za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 35 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2002, nr 200, poz.1679, z późn. zm.).
   Ryczałt miesięczny za udział w posiedzeniach dla przewodniczącego, członków Prezydium oraz przewodniczących Komisji Rady Osiedla zwiększa się o dodatkowe 10 % wskazanej jw. kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę.
   W przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady Osiedla ryczałt miesięczny zmniejsza się proporcjonalnie za każde w danym miesiącu posiedzenie Rady, na którym członek nie był obecny.
   Sposób wypłacania ryczałtu reguluje Regulamin Rady Osiedla.
6. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 148

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, zgodnie z planami ustalonymi przez Radę Nadzorczą, w ramach kierunków działania określonych przez Walne Zgromadzenie.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi, dotacjami lub innymi środkami finansowymi.

§ 149

1. Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona bezwynikowo, z uwzględnieniem indywidualnego gospodarowania wyodrębnionymi nieruchomościami wspólnymi.
2. 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.

3. Przychody z własnej działalności gospodarczej, prowadzonej w ramach Osiedla i innych wydzielonych jednostek organizacyjnych, Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości tych Osiedli i jednostek, w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Różnica między kosztami, a przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni – wymienionymi w ust. 2 i 3 – zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Wynik osiągnięty z działalności gospodarczej, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, po uwzględnieniu ust. 3 przeznaczony zostaje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na zasilenie funduszu zasobowego lub rezerwowego Spółdzielni z rozdziałem każdorazowo określonym w tej uchwale.
6. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego. W przypadku, gdy fundusz zasobowy nie wystarcza na pokrycie straty bilansowej, następuje to z innych funduszy Spółdzielni, w następującej kolejności:
   - fundusz remontowy,
   - fundusz rezerwowy,
   - fundusz udziałowy.

§ 150

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz zaliczek na wkłady,
   4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
   5) fundusz wkładów budowlanych,
   6) fundusz remontowy,

7) fundusze rezerwowe Osiedli i fundusz rezerwowy ogólny Spółdzielni,
8) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy,
9) fundusz przeszacowania składników majątkowych,
10) fundusz umorzenia zasobów mieszkaniowych.

2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określonymi w ust 1 pkt. 3), 4), 5), 6) i 7) określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 151

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez firmę audytorską w trybie i na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 152

W przypadku likwidacji Spółdzielni zasady udziału byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni, określi uchwała Walnego Zgromadzenia.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 153 – *skreślono*

§ 154

Statut uchwalony został przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu w dniu 23 czerwca 1995r.

Tekst jednolity Statutu został zatwierdzony uchwałą nr 591 Zarządu Spółdzielni z dnia 29.06.2018r. i uwzględnia zmiany dokonane przez Zebrania Przedstawicieli w latach 1996 – 2008 oraz Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w częściach w latach 2010 – 2018, w tym zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w częściach, zwołane w dniach 10, 11, 14, 15 i 16 maja 2018r. – wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z 3.01.2019r. w sprawie PO.VIII NS-REJ.KRS/017707/18/043.

Spis treści

I. Postanowienia ogólne 1
II. Członkowie 3
III. Prawa i obowiązki członków 8
A. Postanowienia ogólne 8
B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze 10
C. Doręczenia 12
IV. Prawa do lokali 13
A. Postanowienia ogólne 13
B. *skreślono*
C. Przenoszenie własności lokalu 15
D. Wkłady 20
E. Tytuły prawne do lokali 33
F. Zasiedlanie lokali 42
G. Używanie lokali 43
H. Zamiana mieszkań 47
I. Opłaty za używanie i najem lokali 48
J. Podział napraw wewnątrz lokali na obowiązujące Spółdzielnię i użytkowników lokali 54
K. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu 54
V. Ustanie członkostwa 55
VI. Wygaśnięcie spółdzielczych praw do lokali 57
VII. Organy Spółdzielni 64
A. Postanowienia ogólne 64
B. Walne Zgromadzenie 65
C. Rada Nadzorcza 74
D. Zarząd 80
E. *skreślono*
F. Rady Osiedli 83
VIII. Gospodarka Spółdzielni 87
IX. Postanowienia końcowe 89