

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Zielone Wzgórza”
w Murowanej Goślinie**

S T A T U T

Czerwiec 2018r.

Z. Pawin

Spis treści

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SÓŁDZIELNI	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	6
2.3. Prawa członków.....	8
2.4. Obowiązki członków.....	9
2.5. Ustanie członkostwa.....	10
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	12
4.1. Walne Zgromadzenie.....	12
4.2. Rada Nadzorcza.....	18
4.3. Zarząd.....	21
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	23
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	23
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	24
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	28
5.3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	30
5.4. Najem lokali.....	32
5.5. Powstanie wspólnot mieszkaniowych	33
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW...	34
7. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	36
7.1. Zasady ogólne	36
7.2. Wkłady mieszkaniowe.....	37
7.3. Wkłady budowlane	37
7.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu...	38
8. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	40
8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.....	41
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	42
8.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	43
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	44
9.1. Zasady ogólne.....	44
9.2. Inwestycje	45
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	46
9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.....	50
10. SAMORZĄDY MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI.....	50
11. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	50



1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielone Wzgórza” w Murowanej Goślinie.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Murowana Goślina,
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami), innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 5) działalność wspomagająca wystawianie przedstawień artystycznych,
 - 6) działalność obiektów sportowych,
 - 7) działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej,
 - 8) pozostała działalność związana ze sportem,
 - 9) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,



- 5) budowanie infrastruktury technicznej,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
- 4) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub posiadaczem tej nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do związków rewizyjnych oraz innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w statucie.
3. Organem uprawnionym, do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie nabycia lub zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

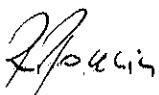
1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu ich wynajmowania lub sprzedaży albo w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa 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 spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo 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. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 10

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

Z. Pawin 

§ 11

1. Zarząd lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało im prawo, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu do którego przysługuje im prawo, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w ust.1.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 12

1. Jeżeli okoliczności określone w ust. § 9 ust. 4 zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 r.
2. W przypadkach określonych w § 9 ust. 1, 2 i 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 9 ust. 1,2,3 i 4.
4. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 9 ust.1,2 i 3.
5. Osoba o której mowa w § 9 ust. 1,2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
6. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 5. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
7. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art.17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do

ułankowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie przez tę osobę deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
3. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
4. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem zarządu, zgodnie z zasadą reprezentacji Spółdzielni lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd, w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji. W przypadku gdy w Spółdzielni powołano Zarząd jednoosobowy uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza.
7. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
8. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej wnosi się do Walnego Zgromadzenia, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Walne Zgromadzenie rozpatruje odwołanie na najbliższym posiedzeniu.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie

Złamanie

pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

10. Jeżeli prawo określone w ust. 9 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9. i pozostają członkami spółdzielni.

2.3. Prawa członków

§ 14

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
 - 2) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - 3) brania czynnego udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika;
 - 4) otrzymania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ;
 - 5) żądania, w trybie określonym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia;
 - 6) żądania, w trybie określonym w statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, zgłaszania projektów uchwał, oraz poprawek do projektów uchwał;
 - 7) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
 - 8) przeglądania rejestru członków;
 - 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
 - 10) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń w zakresie statutowej działalności Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych;
 - 11) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie;
 - 12) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie;
 - 13) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 14) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 15) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej;
 - 16) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;
 - 17) korzystania z innych praw określonych w statucie.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Koszty sporządzenia wydania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi. członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów o których mowa w ust. 2 pkt 2 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni roboczych.

2.4. Obowiązki członków

§ 15

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu oraz na wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (lub przydziale),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu kontroli sprawności i właściwej eksploatacji zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

Z. Janin 

2.5. Ustanie członkostwa

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia za wypowiedzeniem członka będącego właścicielem lokalu
- 2) skreślenia członka z rejestru członków
- 3) ustania członkostwa z mocy prawa

§ 17

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez zarząd Spółdzielni.

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 19

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu której mowa w § 74 ust.1
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

D. 2. J. J. J.

4. 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.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-4 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Decyzja drugiej instancji jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Od każdej uchwały Zarządu, o ile przepisy prawa inaczej nie stanowią, członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Niedochowanie powyższego terminu powoduje, że uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Wnioski członków w każdej sprawie skierowane do Zarządu, nawet jeśli nie wymagają uchwały zarządu, jeśli statut nie stanowi inaczej, winny być rozpatrzone w terminie 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia zawiadamia się niezwłocznie wnioskodawcę na piśmie.
5. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie do 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

Z. Paweł 

§ 22

1. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi fakty i dowody nie znane przy rozpatrywaniu sprawy przez organ pierwszej instancji, a posiadające istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia – Zarząd lub Rada Nadzorcza może zmienić własną decyzję o ile zmiana ta będzie korzystna dla członka, nie przekazując odwołania organowi właściwemu do jego rozpatrzenia.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza trzech miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 - 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, o ile ustawa nie stanowi inaczej. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Z zastrzeżeniem § 29 ust. 11 przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 24

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części.

§ 25

1. Każdemu członkowi przysługuje prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.



2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
3. Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 26

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

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie przekazuje się na piśmie, poprzez dostarczenie do oddawczych skrzynek pocztowych lub dostarcza się listownie na wskazany adres do korespondencji. Zawiadomienie zwrócone na skutek niedostarczenia przez członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2, 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. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd

Z. Kuciński *dy*

wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 28

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu. Członkowie Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium mogą być przez Walne Zgromadzenie odwołani,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału wyniku bilansowego, w przypadku prowadzenia działalności wynikowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz w sprawie zasad gospodarki finansowej wyodrębnionego osiedla,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie budowy lub nabycia budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do spółek prawa handlowego, fundacji i innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w danym roku obrachunkowym,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie statutu,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 16) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
- 17) uchwalanie regulaminów określonych w statucie.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 32. Nie dotyczy to podjęcia uchwał o odwołaniu członków Zarządu, którym Zebranie nie udzieliło absolutorium.

[Signature]

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków jednakże dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania;
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów za wyjątkiem uchwał w sprawach określonych w ust.5.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 1) o zmianie statutu Spółdzielni, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej przed upływem jego kadencji, o połączeniu z inną spółdzielnią – 2/3 głosów,
 - 2) w sprawie likwidacji Spółdzielni – ¾ głosów oddanych na każdym z dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeń, w odstępach co najmniej dwóch tygodni,
 - 3) w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej – stosownie do postanowień § 33 ust.5.
6. Wynik głosowania podaje Przewodniczący Zebrania.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem uchwał w sprawie wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia członka oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. Na żądanie co najmniej 1/2 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
9. Głosowanie tajne odbywa się poprzez złożenie kart do głosowania do urny w obecności komisji skrutacyjno-wyborczej
10. Zarówno tajne jak i jawne głosowanie może być przeprowadzone z wykorzystaniem przeznaczonych do głosowania urządzeń elektronicznych.
11. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia i opowiedziała się za nią wymagana w Statucie lub ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na zarządzenie otwierającego obrady Zgromadzenie wybiera Prezydium Zgromadzenia w składzie co najmniej:
 - Przewodniczący Zgromadzenia
 - Sekretarz,
3. Przewodniczący Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad, a po jego przyjęciu przeprowadza wybory:
 - 1) komisji skrutacyjno-wyborczej w składzie 2-5 osobowym, której zadaniem jest ustalenie liczby przedstawicieli obecnych na Zgromadzeniu dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania, ustalanie list kandydatów do Rady Nadzorczej, wykonywanie innych czynności związanych z głosowaniami i wyborami. Członkowie komisji skrutacyjno-wyborczej nie mogą kandydować w wyborach,

Z. Pawia 

- 2) komisji uchwał i wniosków w składzie 2-3 osobowym dla zarejestrowania i rozpatrzenia pod względem formalnym zgłoszonych wniosków i projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,
- 3) innych komisji – w razie potrzeby.
4. Każda z komisji wybiera ze swego grona przewodniczącego. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez wszystkich członków komisje przekazują Sekretarzowi Zgromadzenia. Przewodniczący komisji składają Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności i przedstawiają wnioski.

§ 31

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w przyjętym porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości przedstawicieli dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. W sprawach formalnych, tj. w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerw w obradach, kolejności i sposobu uchwalania wniosków, Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
4. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych przez członków do komisji skrutacyjno-wyborczej albo w trybie przewidzianym w § 27 ust. 2. Członkowie komisji skrutacyjno-wyborczej nie mogą kandydować w wyborach.
2. Zgłoszenie kandydatów na Walnym Zgromadzeniu odbywa się na piśmie z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz zgłaszającego. Liczba kandydatów zgłaszanych przez jednego przedstawiciela nie jest ograniczona. Przed przystąpieniem do głosowania każdy z kandydatów składa pisemne oświadczenie o powstrzymaniu się od działań o charakterze konkurencyjnym wobec Spółdzielni, w treści ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia. Kandydat, który nie złoży takiego oświadczenia wykreślony zostaje z listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
3. Kandydaci na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia składają oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu zgłaszający obowiązany jest załączyć jego pisemne oświadczenie zgody. Kandydaci mogą dokonać prezentacji swojej osoby. Przewodniczący umożliwia zadawanie pytań kandydatom.
4. Listę kandydatów ustala komisja skrutacyjno-wyborcza.

§ 33

1. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się za pomocą urządzeń elektronicznych lub kart wyborczych, na których umieszczono nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosujący oddaje głos na kandydatów, przy których nazwiskach umieścił znak "X". W

- przypadku głosowania za pomocą urządzeń elektronicznych głosujący oddaje głos według zasad określonych przez operatora systemu przeprowadzającego głosowanie.
2. Głos oddany za pomocą karty, na której znak "X" umieszczono przy większej liczbie nazwisk niż liczba mandatów w Radzie Nadzorczej przewidzianych do obsadzenia w wyborach jest nieważny. Głos oddany za pomocą urządzeń elektronicznych na większą liczbę nazwisk niż liczba mandatów w Radzie Nadzorczej przewidzianych do obsadzenia w wyborach jest nieważny.
 3. Karty wyborcze składane są przez głosujących do urny w obecności komisji skrutacyjno-wyborczej.
 4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjno-wyborcza, potwierdzając to stosownym protokołem. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
 5. Za wybranych w skład Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
 6. W przypadku gdy co najmniej dwóch kandydatów otrzymało równą liczbę głosów uprawniającą do uzyskania mandatu, a liczba mandatów do obsadzenia jest mniejsza niż liczba tych kandydatów, o wyborze decyduje głosowanie dodatkowe.

§ 34

1. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie Walnego Zgromadzenia
2. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje również gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin odbycia pozostałej (drugiej) części przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia obsługi technicznej pozostałej (drugiej) części przerwanych Walnego Zgromadzenia odbywanego w terminie określonym uchwałą Zgromadzenia.

§ 36

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zgromadzenia.
2. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz stwierdzają, które uchwały zostały podjęte.
3. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz stwierdziło, które uchwały zostały podjęte podpisują Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

Z. Poniński *M.*

§ 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Zebrania, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 38

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z 7 członków.
3. Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie.
4. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana a kończy się wraz z wyborem nowego składu na Walnym Zgromadzeniu, zatwierdzającym sprawozdanie finansowe Spółdzielni, w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującej Rady.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania;
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia przez członka – osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego. Kadencja nowego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem bieżącej kadencji Rady.
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności w przypadku:
 - 1) naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w § 52. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej decyduje najbliższe Walne Zgromadzenie.
 - 2) wyznaczenia go do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.



5. Zmniejszenie składu Rady Nadzorczej na skutek przyczyn, o których mowa w ust.2 i 4 poniżej 2/3 liczby członków powoduje utratę przez Radę zdolności do podejmowania uchwał. W takim przypadku Zarząd zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia zmniejszenia składu Rady Nadzorczej poniżej ustalonego minimum, do zwołania Walnego Zgromadzenia w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady.
6. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej o wartości nie przekraczającej najwyższej kwoty zobowiązań, jakie może zaciągnąć Zarząd zgodnie z § 28 p.10.
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał o obciążeniu innych nieruchomości,
 - 6) podejmowanie uchwał, na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku lub budynkach, o zwiększeniu obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu, określanie zasad i kryteriów wyboru członków Zarządu oraz uchwalanie regulaminu pracy Zarządu; występowanie z wnioskami do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - 13) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu oraz wykonywanie wobec nich obowiązków pracodawcy,
 - 14) wyrażanie na wniosek Zarządu, zgody na udzielenie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni osobie spoza Zarządu,

Z. Kucin 

- 15) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w przypadku podziału tego organu na części.
 - 16) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
 - 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przedstawianie wniosków z lustracji Walnemu Zgromadzeniu oraz nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanymi z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, oraz uchwał w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - 20) opiniowanie projektów uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 21) uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie,
 - 22) ustanawianie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni w przypadku wytoczenia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - 23) określenie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
 1. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 41

1. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swego grona Prezydium, Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeb.
2. Prezydium Rady Nadzorczej tworzą: Przewodniczący Rady, Sekretarz Rady i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, który pełni jednocześnie funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady oraz przewodniczący stałych komisji Rady.
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
4. W skład komisji Rady, oprócz Komisji Rewizyjnej, wchodzić mogą dokooptowani przez Radę Nadzorczą inni członkowie Spółdzielni.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
6. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji Rady Nadzorczej określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 42

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przynajmniej raz na trzy miesiące Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego lub Sekretarz.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek Zarządu lub co najmniej połowy członków Rady w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach, w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty wyborów.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Porządek obrad może być rozszerzony przy obecności pełnego składu Rady Nadzorczej.

5. Uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej połowy statutowej liczby jej członków.
6. W sprawach wymienionych w § 40 ust.1 pkt. 1, 3, 4, 5, 12, 14, 19 i 21 do podjęcia uchwał wymagana jest obecność co najmniej 2/3 statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.
7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
8. Z posiedzeń Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji sporządza się protokół.
9. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, członkom Rady przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia dla poszczególnych członków Rady ustalana jest proporcjonalnie do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu o pracę i wynosi:
 - 1) dla Przewodniczącego Rady 60%,
 - 2) dla Przewodniczących stałych Komisji i Sekretarza Rady 45%,
 - 3) dla członka Rady 30% tego wynagrodzenia.
10. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu ryczałt, o którym mowa w ust. 9 zostaje pomniejszony proporcjonalnie do liczby posiedzeń Rady Nadzorczej, które odbyły się w danym miesiącu. Pomniejszenia ryczałtu nie stosuje się w przypadku nieobecności usprawiedliwionej. Uchwałę o usprawiedliwieniu nieobecności podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 43

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.3. Zarząd

§ 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 45

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie dokonywane są w tym przypadku przez Radę Nadzorczą.
3. Członków Zarządu, w tym Prezesa, wybiera Rada Nadzorcza.
4. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu w każdym czasie

§ 46

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Z. Jurek *St.*

4. Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni osobie nie będącej członkiem Zarządu wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
5. Prezes Zarządu jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy

§ 47

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) przygotowywanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 9) zawieranie umów: o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o przeniesienie własności lokalu, najmu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, jednostkami administracji rządowej, oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej

§ 48

1. Zarząd, za wyjątkiem Zarządu jednoosobowego, działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zwołuje Prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności Zastępca Prezesa.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członków Zarządu.
3. Z posiedzeń Zarządu sporządza się protokół.

§ 49

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, a w przypadku Zarządu jednoosobowego – Prezes Zarządu, albo dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.

§ 50

1. Członek Zarządu odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.




2. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

§ 51

Warunki podziału czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 52

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 53

Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Z. Kuciński *St*

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 54

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa.
2. 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 na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Umowa ponadto powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zasięgniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
7. Umowa o lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym osobami przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

Dy 2.10.2011

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

§ 55

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków określonych w § 54 ust.3 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 56

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 57

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

Z. Pucina *dy*

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 na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa § 137.

§ 58

1. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 137, 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 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 137, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozpraw przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza 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. 2 i 3, 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.

§ 59

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia osób bliskich określonych w § 57 ust. 2 Spółdzielnia, ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. 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



Z. Jędrzej

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

§ 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 59 ust. 1, 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 § 54 ust. 4.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkowa lokalu.
3. 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 nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 137, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. 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.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.

§ 61

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 137.

Z. Nowak *JA*

- § 63

- § 64

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 65

- M. Z. P. 100

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

§ 66

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

§ 67

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

§ 68

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 137, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 69

1. W wypadku 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;

§ 70

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

Z. Paliński

[Signature]

§ 71

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

§ 72

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

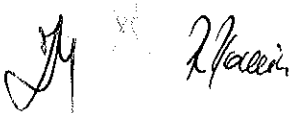
§ 73

Postanowienia § 65 - 72 mają zastosowanie do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

5.3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 74

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w § 103 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.



3. Ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 75

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa 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.

§ 76

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 77

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, lub nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubierają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 78

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia

§ 79

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

2.7.2018 *St*

§ 80

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. Przepisy Ustawy stosuje się odpowiednio.

§ 81

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

§ 82

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

§ 83

Przepisy § 74 – 82 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

5.4. Najem lokali

§ 84

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 i 2 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



§ 85

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

5.5 Powstanie wspólnot mieszkaniowych

§ 86

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do pojęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
 rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności z których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 87

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Z. Kucik *[signature]*

stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Rada Nadzorcza.

§ 88

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

§ 89

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
2. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa powyżej osoba ubiegająca się powiadamiana jest pisemnie.

§ 90

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu
2. W przypadku braku osób chętnych do zawarcia umów, o których mowa w § 89 ust.1, do lokalu, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



§ 91

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 92

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

§ 93

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

§ 94

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

§ 95

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

Z. Kuciński *AK*

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne

§ 96

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, jest obowiązana uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 97

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 96 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, jednak nie później niż 3 lub 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust.2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 98

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



§ 99

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 100

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

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 101

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

§ 102

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

7.3. Wkłady budowlane

§ 103

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i 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, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

Z. Kuciński *[inny podpis]*

§ 104

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 105

Osoba uzyskująca w trybie, o którym mowa w § 90 ust 2 statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej w drodze przetargu

§ 106

Osoba o którym mowa w § 90 ust. 1 statutu ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 107

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło przysługujące innej osobie, w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 111 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 108

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 111 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

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

§ 109

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia

- uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań członka Spółdzielni związanych z budową, określonych w § 54 ust. 4 statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 137 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
 4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
 5. Ustalenia wartości rynkowej lokalu dla potrzeb rozliczenia z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni.

§ 110

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 57 Statutu występują osoby uprawnione, oraz w związku z realizacją zamiany mieszkań Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osoby uzyskujące spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 111

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 108.

§ 112

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od

Z. Jacek

następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Ustalenie wartości rynkowej lokalu dla potrzeb rozliczenia z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie Spółdzielni. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. W wypadku przejścia na Spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trybie określonym w § 69, Spółdzielnia potrąca z wartości tego prawa należność z tytułu obciążenia hipoteką.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 113

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

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 114

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

§ 115

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia ustanowiła na jego rzecz prawo odrębnej własności lokalu

§ 116

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.



2. Koszty porządkowania stanu prawnego nieruchomości oraz koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
3. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 2 i 3 określa Rada Nadzorcza.

§ 117

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

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

§ 118

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Warunki finansowe przeniesienia własności lokali obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r. Nr 5, poz. 32 z późn. zm.) określa ustawa.

Z. Pelleri *A*

§ 119

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 118 ust.1 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal

§ 120

W wypadku śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 118, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się przepisów art. 15 ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 121

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

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

§ 122

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

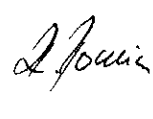
- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 137 statutu.

§ 123

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu to przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 122, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 124

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub

- spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 125

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

§ 126

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

8.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 127

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na niego ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 137 statutu.

§ 128

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 127 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla garażu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17¹ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 129

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, jeżeli osoba ta wystąpiła z żądaniem przeniesienia ułamkowego

Z. Pawlik *St*

udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie udziału we współwłasności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni któremu przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 130

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia realizuje w oparciu o zasadę, że koszty ponoszone w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przychodami z tej działalności.
3. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami wg odrębnych przepisów prawnych i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.
4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiąca niedobór lub nadwyżkę łącznie z wynikami na sprzedaży materiałów i towarów, pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz wynikami nadzwyczajnymi przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Nadwyżka określona w ust. 4 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
6. Niedobór określony w ust. 4 może być pokryty z funduszu zasobowego.
7. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową, inną niż określona w § 4. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
8. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie na dany rok obrachunkowy. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego z zabezpieczeniem w formie hipoteki na nieruchomości, w której ustanowione są lub przyrzeczono ustanowienie praw do lokali na rzecz członków wymaga pisemnej zgody większości tych członków a kredyt musi być wykorzystany na potrzeby tej nieruchomości.

§ 131

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.



2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez Radę Nadzorczą lub Biegłego Rewidenta i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 138 ust.4 pkt 3 statutu.

§ 132

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy z przeznaczeniem na
 - a) remonty zasobów mieszkaniowych.
 - b) remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania
 Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowym,
 - 4) fundusz zasobowy
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) inne fundusze tworzone zgodnie z postanowieniami organów Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, poza zakładowym funduszem świadczeń socjalnych, które wynikają z odrębnych przepisów, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. W sprawach dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, które nie znajdują uregulowania w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy.

§ 133

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy własnych w następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego;
- 2) z funduszu udziałowego;
- 3) z funduszu remontowego.

9.2 Inwestycje

§ 134

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych o wartości przekraczającej kwotę 1.000.000 zł jest możliwe po zatwierdzeniu dla nich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji mieszkaniowych powinny określać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

Z. Pucier

AM

3. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji innych niż mieszkaniowe powinny określać w szczególności:
 - 1) cel i zakładane efekty rzeczowe inwestycji,
 - 2) założenia techniczne i funkcjonalne,
 - 3) źródła finansowania,
 - 4) organizację procesu inwestycyjnego
4. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 135

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 136

Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 135 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

§ 137

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 141.
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.



Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemcy obowiązani są także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 138

1. Na poczet opłat, o których mowa w § 137, są pobierane zaliczki. Wysokość opłat zaliczkowych jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu finansowo – gospodarczego
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie, że organizacyjną jednostką rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków - budynek,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np.: 1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,

Z. Janczyk *dy*

- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub termin pokrycia niedoboru.

§ 139

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 138 ust.4.

§ 140

1. Opłaty, o których mowa w § 137, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków na konto Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar uzasadnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 141

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Handwritten signature and initials:


Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 142

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 143

1. Naprawy nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni. Szczególne obowiązki w tym zakresie określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków Spółdzielni lub właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni jeśli powstały z winy tych osób.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 144

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 143 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 145

1. Finansowanie remontów określonych w § 144 jest realizowane zbiorczo dla całej Spółdzielni w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (m.in. wymiana instalacji itp.).
3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję bieżących wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 146

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, pionów instalacyjnych a także zmianami w instalacji gazowej lub wentylacyjno-spalinowej.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

Z. Krawiec *St.*

4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 147

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. SAMORZĄDY MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI

§ 148

1. Samorządy Mieszkańców Nieruchomości mogą działać w każdej z nieruchomości wchodzącej w skład zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości liczy od 2 do 4 osób wybieranych spośród osób, którym przysługują prawa do lokali w danej nieruchomości, będących członkami Spółdzielni.
3. Samorządy Mieszkańców Nieruchomości posiadają prawo opiniowania i wnioskowania do Zarządu we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości, a w szczególności remontów, konserwacji, przeglądów budowlanych.
4. Tryb wyboru Samorządów Nieruchomości, ich zadania i uprawnienia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

11. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 149

W razie likwidacji Spółdzielni, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.

