

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„GOCLAW-LOTNISKO”

(tekst jednolity uwzględniający zapisy uchwalone przez NZPC w dniu 13 grudnia 2003 r. oraz poprawki wniesione przez ZPC w dn. 24 czerwca 2006r. i NZPC w dn. 30 listopada 2007 r. zarejestrowany w KRS 30 kwietnia 2008 r.)

Warszawa, 30 listopada 2007 r.

DZIAŁ PIERWSZY – POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław-Lotnisko”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa .
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Warszawy i województwa mazowieckiego.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dn.16.09.1982 r Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 54 z 1995 r. poz. 288, ze zmianami) zwaną dalej „Pr.sp.” i ustawy z dn.15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 z 2001 r. poz. 27, ze zmianami) zwaną dalej „usm” oraz niniejszego statutu.

§ 3.

1. 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 4. udzielanie członkom pomocy w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
 6. prowadzenie innej działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z celem Spółdzielni, na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez :
 - 1) prowadzenie działalności inwestycyjnej
 - 2) obsługę i zagospodarowanie nieruchomości,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 5) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej na rzecz członków i ich rodzin.

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych lub spółdzielczych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi podmiotami, dla realizacji celów i zadań statutowych, na zasadach określanych przez Walne Zgromadzenie.
5. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali i domów mieszkalnych, garaży oraz miejsc postojowych osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

DZIAŁ DRUGI – CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.**ROZDZIAŁ I – CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.**

§ 5.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Osoba fizyczna może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła lub ma zapewnione środki finansowe na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany wymagany przez Spółdzielnię, a Spółdzielnia ma możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych w ramach zatwierdzonego programu budowy lub z istniejących zasobów,
 - 2) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i uzyskanie mieszkania lokatorskiego po byłym członku, względnie roszczenie o zawarcie umowy o budowę takiego mieszkania,
 - 3) służy jej roszczenie o uzyskanie członkostwa w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu i garażu, prawa do domu jednorodzinnego, udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w drodze czynności prawnej, w tym dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez spółdzielnię,
 - 4) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni w związku z nabyciem ekspektatywy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu albo domu jednorodzinnego,
 - 5) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - 6) osoba uzyskała tytuł prawny do lokalu, w drodze orzeczenia Sądu lub umowy o podziale majątku wspólnego, o dziale spadku i o zniesieniu współwłasności,
 - 7) osoba, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.

§ 6

1. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań :
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowej hali garażowej.
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności

lokalu w drodze dziedziczenia, umowy, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

2. Nie ustanawia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby prawnej.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, podpisanej przez osobę przystępującą do Spółdzielni, zawierającą jej imię i nazwisko, miejsce zamieszkania. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę oraz siedzibę, NIP, REGON, liczbę zadeklarowanych udziałów oraz stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega mieszkalny czy użytkowy. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnej lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu w tej sprawie.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w § 5 ust. 3 chyba, że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni a przyczyny, które uzasadniły wykluczenie, dotyczą też osoby występującej z roszczeniem.
5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o których mowa w § 5, sprawę ich roszczeń rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu wystąpienia do sądu - wyboru dokonuje Spółdzielnia. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osób, wymienionych w § 5 ust. 3 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie uchwały odmawiającej przyjęcia, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP, REGON, liczbę wniesionych i zadeklarowanych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmianę danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9.

1. Członkowie, przyjmowani do Spółdzielni są obowiązani do wnoszenia następujących opłat członkowskich: wpisowe, udział (udziały) oraz opłatę na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.

2. Opłaty członkowskie wynoszą:
 - 1) wpisowe dla osoby fizycznej i prawnej w wysokości $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 2) udział - 500 zł.
 - 3) opłata na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną :
 - a) dla osoby fizycznej - 200 zł,
 - b) dla osoby prawnej - 500 zł.
3. Wysokość opłat wymienionych w ust. 2 pkt 2 i 3, może zmienić Walne Zgromadzenie w drodze uchwały zgodnie z § 127 pkt 9, z uwzględnieniem podziału na osoby fizyczne i prawne
4. Osoby określone w § 5 ust. 3 pkt. 5 są zwolnione od obowiązku wniesienia opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 10.

1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną jest obowiązany zadeklarować, a następnie wnieść co najmniej jeden udział a członek będący osobą prawną co najmniej dwa udziały.
2. Opłaty, o których mowa w § 9 członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykluczenie ze Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 11.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni, są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób wskazany w statucie,
 - 4) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w statucie,
 - 6) prawo do nieodpłatnego otrzymania jednego egzemplarza statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz odpłatnego – kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyłączeniem punktów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub poufności umów handlowych,
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) prawo do przeglądania własnych akt członkowskich w Spółdzielni,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków,

- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 12) prawo do obecności na posiedzeniach plenarnych ciał samorządowych bez czynnego prawa uczestniczenia w obradach, prawo to nie dotyczy posiedzeń w częściach dotyczących spraw, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub poufności umów handlowych,
- 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 15) prawo żądania zawarcia umowy o:
 - a) przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu,
 - b) przekształcenie przysługującego członkowi spółdzielczego własnościowego prawa, w prawo własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z : użytkowaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ten lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz pokrywania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów oraz zaskarżania do sądu zmiany wysokości tych opłat na zasadach przewidzianych w ustawie,
- 17) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta, przy udziale w Walnym Zgromadzeniu,
- 18) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie, prawie spółdzielczym i ustawie.

§ 12.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz dobrych obyczajów,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 4) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 6) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 7) uiszczać terminowo opłaty związane z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 8) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu, garażu lub

- przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego (miejsca postojowego) i pokryć związane z tym wydatki,
- 11) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu lub o innych danych mających wpływ na wysokość opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 12) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, wykonania prac remontowych lub konserwacyjnych budynku i jego instalacji, kontroli sprawności urządzeń technicznych i wentylacji grawitacyjnej, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu oraz wykonania operatu szacunkowego budynku lub lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 13) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 14) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 15) wykonywać inne obowiązki określone w prawie spółdzielczym, ustawie i statucie.
2. Członek Spółdzielni oraz osoby zamieszkujące w lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu (domu jednorodzinnego), są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokal.

ROZDZIAŁ III - USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia za wypowiedzeniem dokonany przez członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, zaś w odniesieniu do osoby prawnej, ustania osobowości prawnej,
- 5) likwidacji Spółdzielni,
- 6) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni.
- 7) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały o której mowa w § 29¹ statutu.

§ 14.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. 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.

§ 15.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy jego postępowanie jest niezgodne z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie członka może nastąpić w szczególności gdy:

- 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom ,
- 2) narusza dobre obyczaje,
- 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4) systematycznie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni poprzez:
 - a) odmowę zawarcia umowy o budowę lokalu w kolejno wyznaczonych terminach,
 - b) zaleganie z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 6) pełniąc funkcje w organach Spółdzielni został prawomocnym orzeczeniem sądu uznany winnym popełnienia czynu na szkodę Spółdzielni lub jej członków.
- 7) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w statucie,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku , na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni ,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni , jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni ,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym , jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu , jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa ,
 - 7) w wyniku orzeczenia sądowego.

§ 17.

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo i z wyprzedzeniem co najmniej 14 dniowym, zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
2. Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanego o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały i doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo pisemnego odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym

Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na 14 dni przed tym terminem.

4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo zaskarżenia do sądu:
 - a) uchwały Rady Nadzorczej, w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem,
 - b) uchwały Walnego Zgromadzenia, w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o podjętej uchwale, jeżeli nie był on obecny na zebraniu.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia, odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeśli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
 - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 18.

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

ROZDZIAŁ IV – POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 19.

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwoływać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową z tym samym roszczeniem, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu winne być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego - w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w ciągu 7 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy wraz z zawiadomieniem o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od daty jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

§ 21.

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

§ 22.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wnioski i skargi, kierowane do organów samorządowych Spółdzielni powinny być rozpatrzone przez te organy w okresie:
 - Rada Nieruchomości - 1 miesiąc,
 - Rada Nadzorcza - 2 miesiące,
3. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi skierowanej do organów określonych w ust. 2, wraz z uzasadnieniem i ewentualnym trybie odwoławczym, wnoszący je winien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały przez te organy.

DZIAŁ TRZECI - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

ROZDZIAŁ I – ZASADY OGÓLNE

§ 23.

Członkowie Spółdzielni mogą zaspakajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:

- 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) prawa odrębnej własności lokali, garaży, domów jednorodzinnych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 3) najmu lokali, garaży, miejsc postojowych lub domów jednorodzinnych.

ROZDZIAŁ II - SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 24.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
W wypadku, gdy prawo to przysługuje małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje po wygaśnięciu członkostwa obojga małżonków.

§ 25.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę określenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz planowany termin oddania lokalu do użytku,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminarz wnoszenia wpłat, jeśli umowa przewiduje ratalną wpłatę wkładu mieszkaniowego,
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 26.

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

zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 27.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowanie sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Przepis § 27 ust.2 stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 29.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 27, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 28, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom, i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 29¹

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy prawo spółdzielcze, o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

§ 29²

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurach spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Oświadczenie członka o spełnieniu warunków określonych w ust. 2 powinno zostać złożone na piśmie, najpóźniej w dacie upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek wykluczenia członka Spółdzielni lub podjęcia uchwały o wygaśnięciu tego prawa to pierwszeństwo nabycia lokatorskiego prawa do tego lokalu ma osoba, której to prawo przysługiwało o ile w dalszym ciągu zamieszkuje w tym lokalu, spłaci w całości zadłużenie ciężące na lokalu, złoży wniosek o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
7. Postanowienia ust.6 stosuje się odpowiednio do spadkobierców byłego członka.

ROZDZIAŁ III - SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 30.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 31.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu

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

5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 32.

Skreślony.

§ 33.

Skreślony.

§ 34.

1. Pierwszeństwo nabycia odrębnej własności lokalu, w stosunku do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na skutek wykluczenia członka Spółdzielni, któremu to prawo przysługiwało, należy do tej osoby, jeżeli w dalszym ciągu zamieszkuje w tym lokalu, spłaci ciążące na lokalu zadłużenie w całości i wystąpi do Spółdzielni ze stosownym wnioskiem.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do spadkobierców byłego członka.

§ 35.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w ustawie i statucie, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu, przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje do sądu Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36.

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, 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. W takim przypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

§ 37.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio .

§ 38.

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Osoba prawna może przejąć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym.

§ 39

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

ROZDZIAŁ IV - SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 40.

Skreślony.

§ 41.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 42.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

ROZDZIAŁ V – PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 43.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu i terminarz wpłat,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego.

§ 44.

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 tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 45.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 46.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na pisemne żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 47.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz

ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 48.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 49.

Skreślony.

§ 50.

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 zachowania czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 51.

Przepisy § 43 -50 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz do odrębnej własności domu jednorodzinnego.

ROZDZIAŁ VI - NAJEM LOKALI, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH.

§ 52.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże i miejsca postojowe, wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa lub odrębnej własności, z uwagi na brak popytu, członkom Spółdzielni lub osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Tryb i warunki wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i miejsc postojowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 53

1. Wynajęcie lub użyczenie lokalu, garażu przez członka nie wymaga powiadomienia Spółdzielni pod warunkiem, że nie zostanie zmienione jego przeznaczenie.
2. Umowy o budowę nowych garaży i o wynajem istniejących, mogą być uzależnione od losowania, w przypadku, gdy zgłasza się więcej chętnych niż możliwości zaspokojenia ich potrzeb garażowych. Regulamin takiego losowania ustala Rada Nadzorcza.

3. Miejsca parkingowe na terenie Spółdzielni, wybudowane w ramach zadań inwestycyjnych, są przeznaczone do ogólnego użytku, z wyłączeniem parkingów eksploatowanych na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią. Tryb postępowania przy organizacji i eksploatacji miejsc parkingowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ CZWARTY – ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

ROZDZIAŁ I – ZASADY OGÓLNE .

§ 54.

1. Z osobami, które ubiegają się o uzyskanie lokalu w Spółdzielni, zawierane są umowy przewidziane w statucie. Umowy te zawiera się z uwzględnieniem kolejności wynikającej z numeru członkowskiego i daty zgromadzenia wymaganego wkładu. W zaspokajaniu potrzeb należy przyznać pierwszeństwo osobom oczekującym na pierwsze mieszkanie w Spółdzielni, a w następnej kolejności załatwiać wnioski o zamianę lokali tj. uzyskanie nowego lokalu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego, a następnie członków mieszkających i ich najbliższych (małżonkowie, rodzice, dzieci i wnuki).
2. Szczegółowy tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55.

1. Mieszkania rotacyjne zajmowane przez członków stają się z dniem 24.04.2001r. przedmiotem najmu.
2. Jeśli członek zajmujący lokal rotacyjny wniósł wymagany wkład mieszkaniowy przed dniem 24.04.2001r. staje się osobą uprawnioną do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Za równoznaczne z wniesieniem wkładu uznaje się wpłacenie odpowiadającej mu kwoty kaucji.
3. W przypadku uzyskania mieszkania docelowego, członek oczekujący, obowiązany jest postawić dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Spółdzielni.
4. Zwolnione lokale rotacyjne mogą być oddane w najem, również osobom wykwaterowanym.
5. Jeżeli nie jest konieczne utrzymanie mieszkań zakładowych, na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który był mieszkaniem zakładowym, Spółdzielnia, w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć umowę:
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w art. 9 i 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 Kaucje, o których mowa w ustawie podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a ich wysokość waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
6. Zarząd Spółdzielni może odmówić ustanowienia praw określonych w ust. 5, byłym pracownikom, z którymi umowa o pracę została rozwiązana bez wypowiedzenia z winy pracownika, jak też osobom, których zachowanie narusza dobre obyczaje.
7. Za korzystanie z lokali rotacyjnych i służbowych pobierane są opłaty takie, jak od członków zajmujących mieszkania lokatorskie, a warunki korzystania z takich lokali określa umowa.

ROZDZIAŁ II - ZAMIANA LOKALI

§ 56.

1. Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych na odpowiadające życzeniom członków, w następujących formach : - zamiana cywilna,
- zamiana spółdzielcza .
2. Przez zamianę lokalu mieszkalnego rozumieć należy uzyskanie odpowiednich uprawnień lokalu mieszkalnego, w zamian za zrzeczenie się z uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni oraz dokonanie rozliczenia z tytułu wkładów.
3. Realizacja zamiany następuje przez: umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobom zajmującym lokale mieszkalne w budynkach lub domach jednorodzinnych, nie stanowiących własności Spółdzielni, dokonanie między sobą zamiany uprawnień do dotychczas używanych lokali.
4. Zamiany spółdzielczego własnościowego prawa i odrębnego prawa własności wymagają formy notarialnej.

§ 57.

1. Zamiana lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu, między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu nie należącym do Spółdzielni, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu przez dysponenta (właściciela) lokalu z dotychczasowym członkiem Spółdzielni i Spółdzielnią.
2. Zamiana lokalu między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

§ 58.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia działu V statutu.

§ 59.

Skreślony.

DZIAŁ PIĄTY - ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA**ROZDZIAŁ I – PONOSZENIE KOSZTÓW BUDOWY LOKALI PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.**

§ 60.

Członkowie Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 61.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:

- a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego, odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) 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 lub wielkości kosztów bezpośrednich,
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie do każdego mieszkania: np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi,
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
- 2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
 3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 23 p-kty 1-2 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.
 4. Ostateczne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego, winno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty odbioru końcowego zadania, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia.

§ 62.

Zasady oraz tryb ustalania i rozliczania kosztów inwestycji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ II – WKŁAD MIESZKANIOWY.

§ 63.

1. Członek Spółdzielni ubiegający 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. 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.
2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 64.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 70 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, z wyłączeniem osób określonych w § 29.

§ 65.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 61 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

ROZDZIAŁ III – WKŁAD BUDOWLANY.

§ 66.

1. Członek Spółdzielni ubiegający 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, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 67.

Skreślony.

§ 68.

Skreślony.

§ 69.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

ROZDZIAŁ IV – ROZLICZENIA PRZY WYGAŚNIĘCIU PRAWA DO LOKALU.

§ 70.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §25 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §88 ust. 2 i 6 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zaś zwrot należności z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 71.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu budowlanego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 72.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane proporcjonalnie do rynkowej wartości tego lokalu w budowie..
2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez innego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

§ 73.

Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu (w tym nie wniesione opłaty za używanie lokalu wraz z odsetkami i innymi kosztami z tym związanymi, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego) z wartości rynkowej lokalu z uwzględnieniem zapisów §§ 70 i 71 statutu.

ROZDZIAŁ V – UZUPEŁNIENIE WKŁADU NA MODERNIZACJĘ BUDYNKU.

§ 74.

1. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni jest obowiązany uzupełnić odpowiednio wkład mieszkaniowy lub budowlany.
2. W przypadku modernizacji budynku właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach na modernizację budynku zgodnie z zapisami ustawy.
3. Szczegółowy tryb rozliczeń finansowych i uzupełniania wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla przedsięwzięć modernizacyjnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ SZÓSTY - PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU

ROZDZIAŁ I – ZASADY OGÓLNE

§ 75.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia :
 - 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na warunkach określonych w §79 statutu
 - lub
 - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. W przypadku, gdy uprawnienia do lokali, o których mowa w ust. 1-2, stanowią składnik majątku wspólnego, żądanie przekształcenia istniejącego prawa w prawo własności wymaga zgody współmałżonka.

§ 76.

Skreślony

§ 77.

1. Wnioski członków o przekształcenie tytułów prawnych do lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Koszty prac niezbędnych do przekształcenia tytułów prawnych do lokali są rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich tych praw. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przekształcenie tytułów prawnych do lokali w terminie 30 dni od daty uregulowania przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 78.

1. Jeżeli do zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego rzecz jest przenoszona własność lokalu.

ROZDZIAŁ II - PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 79.

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal, części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę tego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu przypadających na ten lokal opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Decyzję o zmianie tytułu prawnego do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 80.

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, 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 przypadających na ten lokal opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
2. Spółdzielnia 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 21.08.1997 r. prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu

umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Decyzję o zmianie tytułu prawnego do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 81.

Skreślony.

§ 82.

Skreślony

ROZDZIAŁ III - PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU I UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO.

§ 83.

Zasady określone w § 80 ust. 1 pkt 1 – 3 stosuje się odpowiednio do przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz do przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

§ 84.

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłat, o których mowa w ustawie i § 80 ust. 1 pkt 1-3 statutu

§ 85.

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 86.

Na wniosek członka, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na przyłączenie części powierzchni ogólnej budynku do powierzchni użytkowej mieszkania, na zasadach określonych w regulaminie zabudowy powierzchni ogólnej budynku uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ SIÓDMY – EKSPLOATACJA LOKALI.

ROZDZIAŁ I – UŻYTKOWANIE LOKALI.

§ 87.

1. Po dokonaniu wpłaty wymaganego wkładu, Spółdzielnia ma obowiązek umożliwić obejrzenie proponowanego lokalu przed jego postawieniem do dyspozycji.
2. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie o ustanowienie prawa do lokalu. W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego.
3. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadamiania Spółdzielni o tych zmianach w terminie 1 miesiąca.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie, informując o tym Spółdzielnię.
5. Szczegółowe zasady korzystania z lokali i infrastruktury Spółdzielni oraz ich wynajmowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

ROZDZIAŁ II - OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 88.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem komisijnego przyjęcia lokalu przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać opłat na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 *usm.* 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 w zasobach Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1-3 mają zastosowanie w odniesieniu do właścicieli domów jednorodzinnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
 6. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 –5 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają :
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 9. 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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 89.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 88 jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 90.

1. Opłaty o których mowa w § 91 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 15 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub w postępowaniu sądowym. Do czasu rozstrzygnięcia sporu członek obowiązany jest do wnoszenia opłat w zmienionej wysokości
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności członek wpłaca odsetki w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie, jednak nie wyższe niż ustawowe.

§ 91.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 88 statutu obejmują w szczególności :
 - 1) wywóz śmieci,
 - 2) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) ogólną energię elektryczną,
 - 4) gaz,
 - 5) eksploatację dźwigów,
 - 6) koszty dostawy energii cieplnej (centralne ogrzewanie i podgrzania wody)
 - 7) koszty administrowania nieruchomością w tym :
 - a) konserwacja,
 - b) obsługa sanitarno-porządkowa,
 - c) utrzymanie zieleni,
 - d) koszty zarządzania
 - e) inne opłaty ustanowione przez ciała samorządowe Spółdzielni zgodnie z ich kompetencjami, w tym m.in. ochrona budynku, konserwacja domofonów,
 - 8) koszty administrowania majątkiem wspólnym Spółdzielni,
 - 9) ustanowione aktami normatywnymi powszechnie obowiązującymi (m.in. podatek od nieruchomości, opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu),
 - 10) odpis na fundusz remontowy,
 - 11) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego, w nieruchomości wspólnej.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, jest ustalona na podstawie :
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 zatwierdza odnośnie:
 - 1) punktów 1 – 8 i 11 - Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu
 - 2) punktu 10 – Rada Nieruchomości.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem, właściciela lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
7. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ III – KONSERWACJA I NAPRAWY LOKALI.

§ 92.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali poza bieżącą konserwacją obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej, z uwzględnieniem zapisu § 93 ust. 1 pkt 5,
 - 2) wewnętrznej instalacji gazowej – bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej z uwzględnieniem zapisu § 93 ust.1 pkt 4,
 - 4) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - 5) instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem urządzeń i osprzętu.

2. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i usuwania awarii wewnątrz lokali, balkonów, logii i garaży oraz modernizacji i remontów budynków określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 i 2, ze wskazaniem źródła finansowania.

§ 93.

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi lub ich wymianę, z zachowaniem ich układu architektonicznego,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy i wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy i wymiany przewodów zasilających ciepłej i zimnej wody od wodomierza lub przy braku wodomierza od zaworów odcinających przy pionach do urządzeń odbiorczych,
 - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, stolarki drzwiowej i okiennej, z zachowaniem kolorystki właściwej dla budynku w odniesieniu do drzwi wejściowych do lokalu oraz okien.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy jego użytkowników, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu oraz odnowienie lokalu, zaliczane do obowiązków członka, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorczą.

§ 94.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu, nie będącego członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji obciążającej Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i na koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania naprawy

lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

ROZDZIAŁ IV – ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

§ 95.

Skreślony.

§ 96.

Skreślony.

DZIAŁ ÓSMY – ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 97.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Rada Nieruchomości,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Walne Zgromadzenie,
 - 4) Zarząd.
2. Do organów samorządowych mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, na czas kadencji danego organu, określonej statutem.
3. Mandat członka organu samorządowego określonego w ust. 1 pkt 1-2, wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) Odwołania większością 2/3 głosów przez organ powołujący,
 - 2) Zrzeczenia się mandatu,
 - 3) Ustania członkostwa Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania.
4. Organy Spółdzielni mogą wyrażać swoje stanowisko w każdej sprawie dotyczącej Spółdzielni, jeśli zostanie ona wprowadzona do porządku obrad we właściwym trybie. W sprawach należących do kompetencji innych organów mogą one podjąć wyłącznie uchwałę o charakterze opinii, postulatu czy zalecenia, pozostawiając podjęcie ostatecznej decyzji właściwemu organowi Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II – skreślony.

§ 98.

Skreślony

§ 99.

Skreślony.

§ 100.

Skreślony.

§ 101.

Skreślony.

§ 102.

Skreślony.

ROZDZIAŁ III – NIERUCHOMOŚĆ, RADA NIERUCHOMOŚCI.

§ 103.

Nieruchomość obejmuje działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym, na której usytuowano jeden lub więcej budynków.

§ 104.

1. Rada Nieruchomości składa się z nie mniej niż 3 członków. Liczba członków Rady wybieranych z poszczególnych budynków jest proporcjonalna do liczby członków Spółdzielni zamieszkałych w tych budynkach. Z każdego budynku wybierany jest, co najmniej jeden przedstawiciel.
2. Członkowie Rady Nieruchomości, wybierani są zwykłą większością głosów, na zebraniu ogólnym nieruchomości, przy udziale minimum 10% mieszkańców członków Spółdzielni. W przypadku braku udziału, określonego wyżej minimum, kolejne zebranie ogólne nieruchomości władne jest dokonać wyboru bez względu na liczbę obecnych. Nie wykorzystanie przez członków zamieszkałych w danym budynku limitu przedstawicieli nie wstrzymuje prac Rady Nieruchomości.
3. Kadencja Rady Nieruchomości trwa trzy lata.
4. Rada Nieruchomości wybiera spośród swoich członków Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępcą (zastępcy), sekretarz.
5. W wyniku odwołania lub ustąpienia członka Rady Nieruchomości zebranie członków spółdzielni mieszkańców nieruchomości, dokonuje wyboru swojego przedstawiciela do składu Rady Nieruchomości do końca jej kadencji.
6. Uchwały Rady Nieruchomości muszą być podane do wiadomości zainteresowanych członków, poprzez umieszczenie ich na tablicach ogłoszeń na terenie ich działania.

§ 105.

Do zadań i kompetencji Rady Nieruchomości należy:

- 1) uchwalanie wysokości odpisu na fundusz remontowy nieruchomości na podstawie oceny stanu technicznego zasobów,
- 2) uzgadnianie z ze Spółdzielnią, zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania zasobów w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości,
- 3) opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych lokali użytkowych w budynkach,
- 4) decydowanie o rozdysponowaniu i zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych w budynkach (suszarnie, świetlice, wspólne magazyny pralnie, wózkownie, rowerownie, schowki itp.),
- 5) decydowanie o wykorzystaniu środków z wpływów z opłat za wydzierżawiane pomieszczenia gospodarcze wymienione w p-ku 4,
- 6) uczestnictwo w komisjach przetargowych i odbioru robót wykonywanych w budynkach i na terenie nieruchomości,
- 7) ocena pracy służb Spółdzielni w zakresie obsługi administracyjnej i porządkowej terenu nieruchomości,
- 8) podejmowanie innych działań powierzonych przez Radę Nadzorczą,
- 9) składanie, na wniosek Rady Nadzorczej, informacji o pracach Rady Nieruchomości,
- 10) kontrola wykonywania planu remontów i wydatków z nim związanych,
- 11) opiniowanie i kontrolowanie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne na terenie nieruchomości.

§ 106.

Z Radą Nieruchomości ściśle współdziała administrator, wyznaczony przez administrację lub Spółdzielnię.

Zapewnia on również obsługę techniczno-organizacyjną prac Rady Nieruchomości.

§ 107.

Szczegółowy tryb zwoływania zebrań mieszkańców, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości określa regulamin działania organów samorządowych w osiedlach Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 108.

Skreślony.

§ 109.

Skreślony.

§ 110.

Skreślony.

§ 111.

Skreślony.

ROZDZIAŁ IV – RADA NADZORCZA

§ 112.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza pełni funkcje kontrolne wobec Zarządu oraz rozpatruje jako druga instancja skargi i odwołania od uchwał Rad Nieruchomości i Zarządu.

§ 113.

1. Rada Nadzorcza składa się z 21 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, przy czym w składzie liczbowym Rady przy dokonywaniu wyborów powinny być zachowane proporcje liczbowe między członkami mieszkańcami i członkami niemieszkańcami. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, poszczególne części wybierają członków Rady Nadzorczej w liczbie proporcjonalnej do liczby członków Spółdzielni przypisanych do danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, to do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja nowo wybranego członka Rady Nadzorczej trwa do wygaśnięcia przejętego mandatu.
5. Odwołani przez Walne Zgromadzenie członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być przez to samo Walne Zgromadzenie ponownie wybrani do jej składu.
6. Ustupający wskutek upływu kadencji członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, .

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
9. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują diety za udział w posiedzeniach Rady w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 114.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie strategii rozwoju Spółdzielni, planów gospodarczych, planów zagospodarowania terenu Spółdzielni oraz programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych
 - c) dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli Spółdzielni i ocenę sprawozdań finansowych,
- 5) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego zwoływanie w przypadku określonym w §126 ust. 5 statutu,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Rad Nieruchomości,
- 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i Rad Nieruchomości,
- 10) uchylanie uchwał i decyzji Zarządu oraz uchwał Rad Nieruchomości, jeżeli nie są zgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a także zawieszanie uchwał Zarządu (do rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie), jeżeli godzą w byt materialny i prawny Spółdzielni. Uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż 3 miesiące od daty jej podjęcia,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa, przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 13) uchwalanie regulaminów dotyczących działania Spółdzielni, z wyjątkiem zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni,
- 14) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych z tytułu eksploatacji lokali, terenów i innych nieruchomości, z członkami Spółdzielni,
- 15) uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i dzierżawę terenu,
- 16) uchwalanie wysokości odpisu na rzecz Rad Nieruchomości, od wpływów z tytułu opłat za lokale użytkowe znajdujące się w budynku i eksploatowane na podstawie umowy najmu,
- 17) ustalanie szczegółowych zasad gospodarowania funduszami Spółdzielni,
- 18) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i

- określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 19) wybór podmiotu badającego roczne sprawozdania finansowe,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich.

§ 115.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może wydawać Zarządowi zalecenia w sprawie usunięcia stwierdzonych uchybień i niedociągnięć w działalności Spółdzielni i jego pracy.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§116.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub (w razie jego nieobecności) zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu w celu jej ukonstytuowania się.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek:
 - Prezydium Rady,
 - 1/3 liczby członków Rady,
 - Zarządu,
 w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i jej Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym, goście zaproszeni przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
5. Dopuszcza się obecność na zebraniu osób nie zaproszonych, jeżeli są członkami Spółdzielni, jednak bez czynnego prawa uczestniczenia w obradach, tj. zabierania głosu, zgłaszania wniosków. Prowadzący zebranie może ograniczyć lub wykluczyć obecność na zebraniu osób nie zaproszonych, jeżeli jest to wskazane ze względów organizacyjnych, bądź z uwagi na przedmiot obrad.
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołaniu członków Zarządu Spółdzielni. Na żądanie 1/5 członków Rady Nadzorczej, obecnych na jej posiedzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 117.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, dwóch zastępców, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeb, inne komisje stałe lub czasowe.

§ 118.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne dotyczące Rady, jej Prezydium i Komisji, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

	§ 119.
Skreślony.	
	§ 120.
Skreślony.	
	§ 121.
Skreślony	
	§ 122.
Skreślony.	
	§ 123.
Skreślony	

ROZDZIAŁ V - WALNE ZGROMADZENIE.

- | | |
|--|--------|
| | § 124. |
|--|--------|
1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
 2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
 3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.
- | | |
|--|--------|
| | § 125. |
|--|--------|
- Skreślony.
- | | |
|--|--------|
| | § 126. |
|--|--------|
1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
 2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
 3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej.
 4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
 6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.
 7. 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 lub jego pierwszej części.
 8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, 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.

9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 127.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 128.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 126 statutu.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby

członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, również w sprawach dotyczących w likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

§ 129.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony do tego członek Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Szczegółowy tryb obradowania określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez to Zebranie.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zawieszeniu obrad. Uchwała ta powinna określić termin kontynuacji zawieszonych obrad. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zwołania Zebrania w tym terminie z zachowaniem trybu określonego w §126 statutu.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
7. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ VI - ZARZĄD

§ 130.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz realizując strategię działania wytyczoną przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą.

§ 131.

1. Zarząd składa się z 2 - 4 członków, w tym prezesa i jego zastępcy(ów) wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Prezes Zarządu Spółdzielni wybierany jest w wyniku przeprowadzenia konkursu, którego zasady każdorazowo określa Rada Nadzorcza. Pozostali członkowie Zarządu wybierani są spośród kandydatów zgłoszonych przez prezesa Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, kwalifikowaną większością głosów – 2/3 składu Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, kwalifikowaną większością głosów – 2/3 członków obecnych na zebraniu.

§ 132.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowieniu praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz najmu lokali i garaży,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz o przekształcenie prawa do lokalu i przeniesienia własności lokalu,
 - 5) ustalanie ostatecznego rozliczenia kosztu budowy lokali i zadań inwestycyjnych,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,

- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
 - 10) zwoływanie oraz wnioskowanie w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji państwowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 14) powiadamianie organów samorządowych o terminach lustracji spółdzielni.
 - 15) podział terenów Spółdzielni na nieruchomości.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu, w tym o sposobie realizacji wniosków przyjętych przez te organy.

§ 133.

1. Zarząd sprawuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
3. Oświadczenia, o których mowa w ust. 2, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni albo jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką. Udzielenie takiego pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Zarząd może udzielać również pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
7. Zarząd działa kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w czasie jego nieobecności, przez Zastępcę Prezesa, co najmniej raz w miesiącu. Tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII – POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.

§ 133¹

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności, Rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. 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.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu, w sprawach ich dotyczących.

§ 133²

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.1, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Zawieszenie trwa do Walnego Zgromadzenia, na którym rozstrzyga się o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu tego członka ze składu Rady Nadzorczej.

§ 133³

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem, sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ VIII –ZASADY WYBORÓW DO ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

§ 134.

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje, co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej i Rad Nieruchomości.
4. Członkowie pełniący funkcje w Radach Nieruchomości, nie mogą jednocześnie pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej.

§ 135.

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia niniejszego Statutu i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 136.

W uzasadnionych przypadkach organy Spółdzielni mogą w sprawach objętych zakresem ich kompetencji zasięgnąć opinii członków w drodze referendum, na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 137.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu wszelkich uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw".

DZIAŁ DZIEWIĄTY – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 138.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, w oparciu o roczne plany społeczno - gospodarcze. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni może być prowadzona przez Spółdzielnię jako całość, bądź przez wyodrębnione terytorialnie, organizacyjnie i gospodarczo jednostki – Administracje Osiedli.
3. Sprawozdania roczne łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem, na którym mają być rozpatrywane, w terminach określonych paragrafem 126 statutu. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać.
4. Działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje Zarząd, w ramach zatwierdzonej struktury organizacyjnej.
5. Organ samorządowy podejmujący uchwały pociągające za sobą skutki finansowe powinien wskazać źródła ich finansowania.

§ 139.

Rada Nadzorcza określa w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 140.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym
2. Działalność gospodarcza Spółdzielni za dany rok obrachunkowy zamyka się bezwynikowo. Oznacza to, że w samodzielnie bilansujących się jednostkach zarówno nadwyżka przychodów nad kosztami, jak i kosztów nad przychodami za dany rok obliczeniowy przechodzą na rok następny.
3. Straty bilansowe Spółdzielni w przypadku jej upadłości pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 141.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy Nieruchomości,
 - 2) fundusz świadczeń socjalnych,
3. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 142.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów - w ciągu jednego miesiąca od zatwierdzenia bilansu Spółdzielni za rok, w którym ustało członkostwo,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu uprawnień do wkładu,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w nim osoby, które prawa swoje wywodzą od członka Spółdzielni.

DZIAŁ DZIESIĄTY – PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI

§ 143.

Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów, w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.

§ 144.

1. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
 - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
 - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni,
 - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
 - 4) datę podziału Spółdzielni.
2. Z wnioskiem o dokonanie podziału Spółdzielni mogą występować członkowie, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią jej majątku, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, przedstawiając protokół z zebrania, na którym większość uprawnionych podjęła uchwałę o wystąpieniu z żądaniem wydzielienia w osobną spółdzielnię. Po wpłynięciu takiego wniosku Zarząd Spółdzielni obowiązany jest do zwołać Walne Zgromadzenie w celu

- podjęcia uchwały o podziale spółdzielni oraz przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia uchwały o podziale i udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
 4. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 3, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
 5. Walne Zgromadzenie nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni, o której mowa w ust. 3, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
 6. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie, w terminie określonym w ust. 5, uchwały o podziale Spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 3, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę walnego zgromadzenia, o której mowa w ust. 5.
 7. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 prawa spółdzielczego lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
 8. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 6, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

DZIAŁ JEDENASTY – LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 145.

Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

§ 146.

W przypadku przewidzianym w §145, Zarząd Spółdzielni (likwidator) obowiązany jest zgłosić do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcie likwidacji Spółdzielni i zawiadomi o tym właściwy związek rewizyjny.

§ 147.

1. Likwidatorami Spółdzielni są członkowie ostatniego Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie podejmujące uchwałę o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji wybierze inne osoby.
2. Likwidator może nie być członkiem Spółdzielni. Likwidatorem może być także osoba prawna.

§ 148.

Z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcia likwidacji, wygasają uprzednio udzielone pełnomocnictwa podlegające wpisowi do rejestru.

§ 149.

Po zaspokojeniu zobowiązań wynikających z przepisów ustawowych, pozostały majątek Spółdzielni zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 150.

1. Po zakończeniu likwidacji likwidator przedstawia Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe na dzień zakończenia likwidacji.
2. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego na dzień zakończenia likwidacji, likwidator zgłasza wniosek o wykreślenie Spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego oraz przekazuje księgi i dokumenty zlikwidowanej Spółdzielni do przechowania. Wykreślenie powinno być ogłoszone przez sąd.

DZIAŁ DWUNASTY – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 151.

1. Zmiany treści niniejszego statutu zostały uchwalone przez Zebrania Przedstawicieli Członków w dniach: 13 grudnia 2003 r, 24 czerwca 2006 r. oraz 30 listopada 2007 r.
2. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.

SEKRETARZ NZPC

PRZEWODNICZĄCY NZPC

.....
Jarosław Wiśniewski

.....
Łukasz Rumowski

Warszawa, 30 listopada 2007 r.

S p i s t r e ̑ c i

1. DZIAŁ PIERWSZY- POSTANOWIENIA OGÓLNE /§ 1-4/.....	str. 2
2. DZIAŁ DRUGI – CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	str. 3
Rozdział I – Członkostwo Spółdzielni / § 5-10/.....	str. 3
Rozdział II – Prawa i obowiązki członków /§ 11- 12/.....	str. 5
Rozdział III – Ustanie członkostwa /§ 13-18/.....	str. 7
Rozdział IV – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze /§19-22/.....	str. 9
3. DZIAŁ TRZECI – TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI... ..	str. 10
Rozdział I – Zasady ogólne /§23/.....	str. 10
Rozdział II – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu /§24-29 ² /.....	str. 10
Rozdział III – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu /§30-39/.....	str. 13
Rozdział IV – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym / §40-42/.....	str. 15
Rozdział V – Prawo odrębnej własności lokalu /§43-51/.....	str. 15
Rozdział VI – Najem lokali, garaży i miejsc postojowych /§52-53/	str. 17
4. DZIAŁ CZWARTY – ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.....	str. 18
Rozdział I – Zasady ogólne /§54-55/.....	str. 18
Rozdział II – Zamiana lokali /§56-59/.....	str. 19
6. DZIAŁ PIĄTY – ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA.....	str. 19
Rozdział I – Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni /§60-62/.....	str. 19
Rozdział II – Wkład mieszkaniowy /§63-65/.....	str. 20
Rozdział III – Wkład budowlany /§66-69/.....	str. 21
Rozdział IV – Rozliczenia przy wygaśnięciu prawa do lokalu /§70-73/ str.	22
Rozdział V – Uzupełnienie wkładu na modernizację budynku /§74/.....	str. 23
7. DZIAŁ SZÓSTY – PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU.....	str. 23
Rozdział I – Zasady ogólne /§75-78/.....	str. 23
Rozdział II – Przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego /§79-82/.....	str. 24
Rozdział III – Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego /§83-86/.....	str. 25
8. DZIAŁ SIÓDMY – EKSPLOATACJA LOKALI.....	str. 26
Rozdział I – Użytkowanie lokali /§87/.....	str. 26
Rozdział II – Opłaty za używanie lokali /§88-91/.....	str. 26
Rozdział III – Konserwacja i naprawy lokali /§92-94/.....	str. 28
Rozdział IV – Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu/§95-96/.....	str. 30
9. DZIAŁ ÓSMY – ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	str. 30
Rozdział I – Postanowienia ogólne /§97/.....	str. 30
Rozdział II – Skreślony /§98-102/.....	str. 30
Rozdział III – Nieruchomość, Rada Nieruchomości /§103-111/.....	str. 31
Rozdział IV – Rada Nadzorcza /§112-123/.....	str. 32
Rozdział V – Walne Zgromadzenie /§124-129/.....	str. 35
Rozdział VI – Zarząd /§130-133/.....	str. 37

Rozdział VII – Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

Spółdzielni /§ 133¹- 133³/str. 38

Rozdział VIII – Zasady wyborów do organów Spółdzielni /§134-137/ ...str. 39

10. DZIAŁ DZIEWIĄTY – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI /§138-142/...str. 40

11. DZIAŁ DZIESIĄTY – PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI /§143-144/.....str. 41

12. DZIAŁ JEDENASTY – LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI /§145-150/.....str. 42

13. DZIAŁ DWUNASTY – POSTANOWIENIA KOŃCOWE /§151/.....str. 43