

*Załącznik do Uchwały nr 9/2010
Zebrania Przedstawicieli PSM
z dnia 15 czerwca 2010 r.*

STATUT Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

DZIAŁ I –POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę – Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa – zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni są Puławy.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o przepisy:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. Nr 188 poz 1848 z 2003 r. z późn. zm.)
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.)
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.)
- innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 4

Przedmiotem działania Spółdzielni jest:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. obsługa nieruchomości | PKD – 70, |
| 2. budownictwo | PKD – 45, |
| 3. prowadzenie telewizji kablowej | PKD – 64.20.F, |
| 4. prowadzenie pozostałych usług telekomunikacyjnych | PKD – 64.20.G, |
| 5. telefonia stacjonarna i telegrafia | PKD – 64.20.A, |
| 6. transmisja danych i teleinformatyka | PKD – 64.20.C, |
| 7. działalność radiowa i telewizyjna | PKD – 92.20.Z. |

§ 5

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności może:
 1. budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 2. budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub

- lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3. budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 4. budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 5. zarządzać majątkiem powierzonym jej w zarząd,
 6. prowadzić działalność społeczno – wychowawczą, świetlice, kluby, czytelnie, zespoły artystyczne i koła zainteresowań,
 7. organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc i propagować kulturę współżycia,
 8. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe na podstawie umów.

§ 6

Spółdzielnia może być członkiem związków i organizacji spółdzielczych na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.

§ 7

1. Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi, które zajmują się problemami mieszkalnictwa.
2. Spółdzielnia może tworzyć z organizacjami wymienionymi w ust.1 spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe oraz być ich członkiem.
3. W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje działalność określoną w ust. 2 Rada Nadzorcza określi wysokość kapitału, bądź maksymalną kwotę, którą Spółdzielnia może zainwestować w tą działalność.

DZIAŁ II – CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A: Członkowie Spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych członkiem może zostać osoba wskazana przez sąd w wyniku postępowania wszczętego przez te osoby. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, Spółdzielnia dokona wyboru.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

6. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy.

§ 9

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający dane przewidziane w art. 30 Prawa Spółdzielczego. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 10

1. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą ich przyjęcia przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, która powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni.
3. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko przystępującego, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę, siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy ubiega się
Członek w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni winien wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
6. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i o swojej decyzji zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu spółdzielczym jest ostateczna.

B: Wpisowe i udziały.

§ 11

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa. Brak wpłaty udziałów i wpisowego w tym terminie może powodować wykreślenie z rejestru członków.
2. Wpisowe wynosi 200 zł. Udział wynosi 100 zł.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

4. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 5 udziałów.
5. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie do każdego lokalu.
6. Zwrot udziałów byłego członka następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
7. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci jego udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w innym pisemnym oświadczeniu.

C: Prawa i obowiązki członków.

§ 12

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze organów Spółdzielni;
2. prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
5. prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
7. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w statucie;
8. prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w statucie;
9. prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
10. prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
Członek może żądać również za odpłatnością sporządzenia odpisów lub kopii tych dokumentów.
11. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów z przyczyn i na zasadach określonych w art. 18 § 3 ustawy prawo spółdzielcze;
12. prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu
13. prawo przeglądania rejestru członków;
14. prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego;
15. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali

§ 13

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4. uiszczać terminowo opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego oraz uchwał organów Spółdzielni,
9. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym i współdziałać w ochronie mienia wspólnego,
10. zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu mieszkalnego,
11. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
12. do uczestniczenia w kosztach nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których znajdują się budynki Spółdzielni,
13. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
14. pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
15. do spłacenia kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię, przypadającego na jego lokal.

D: Ustanie członkostwa

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka ze Spółdzielni,
2. wykluczenia członka ze Spółdzielni,

3. wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
4. śmierci członka,
5. ustania osoby prawnej,
6. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania - § 75 ust.2 Statutu,
7. rezygnacji członka w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie i złożone Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby nadal był jej członkiem.
5. Członek występujący ze Spółdzielni w pierwszej połowie roku i członek przystępujący do Spółdzielni w drugiej połowie roku nie uczestniczy w stratach powstałych w tym roku.

§ 16

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniem statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - a) umyślnie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b) poważnie narusza zasady współżycia społecznego, a w szczególności porządku domowego,
 - c) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - d) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a zwłaszcza nie uiszcza na bieżąco opłat za zajmowane mieszkanie i należnych spłat kredytu,
 - e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień, albo uniknięcia zobowiązań finansowych.

§ 17

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 statutem,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy które prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię 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 nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 5) utracił własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 7) w wyniku orzeczenia sądowego,
- 8) posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 9) posiada własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 10) rozwiązał ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 18

1. Uchwały w sprawie wykluczenia bądź wykreślenia członka z rejestru oraz o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień członka. Jeżeli skutecznie zawiadomiony członek nie przybędzie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaszeniu lokatorskiego prawa do lokalu na piśmie, podając motywy, którymi kierowała się uznając, że zachowanie członka wyczerpuje statutowe przesłanki do wykluczenia, wykreślenia lub wygaszenia lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręczenia członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.
4. Odmowa przyjęcia zawiadomienia, bądź zwrócenie zawiadomienia na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.
5. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem, albo ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem, przepisy art. 42 prawa spółdzielczego mają odpowiednie zastosowanie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

7. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu jego odwołania i jego popieranie. O terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazany adres co najmniej 21 dni przed jego terminem.
8. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w terminie 14 dni od jego podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.
9. Wykreślenie i wykluczenie członka z rejestru członków Spółdzielni 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 zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 19

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia śmierci, a w stosunku do osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy winni w celu wykonania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd.

E: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 20

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatruje się sprawy ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana i wymaga badań bądź analiz, w terminie 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz poinformować członka o skutkach nie zachowania terminu.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jego podjęcia.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zebrania w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje obowiązek jej doręczenia – od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.

7. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił ją wyjątkowymi okolicznościami.
10. Zaskarżenie uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej.
11. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

F: Doręczenia

§ 21

1. Spółdzielnia doręcza korespondencję za pośrednictwem poczty lub przez swoich pracowników.
2. Doręczenia korespondencji dokonuje się w mieszkaniu, w miejscu pracy, lub tam, gdzie się adresata zastanie.
3. Pismo zwrócone wobec nie zgłoszenia przez osobę zainteresowaną zmiany podanego przez nią adresu – pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.
4. Pismo, którego doręczenie zostało awizowane przez urząd pocztowy – wobec niemożności jego doręczenia i zwrócone jako niepodjęte w terminie – uznaje się za doręczone adresatowi.

DZIAŁ III – ORGANY SPÓŁDZIELNI

A: Postanowienia ogólne

§ 22

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1). Walne Zgromadzenie,
 - 2). Rada Nadzorcza,
 - 3). Zarząd,
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 23

1. W skład organów Spółdzielni mogą wchodzić tylko Członkowie Spółdzielni.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt. 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
3. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się tylko głosy za i przeciw.
5. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 24

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzonych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych /Dz. U. nr 133 poz. 883 ze zm./, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustawach.

B: Walne Zgromadzenie

§ 25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,

2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
15. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

§ 27

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni dzieli się na części.
2. Zasady zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 28

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd powiadomi członków Spółdzielni na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia o prawie zgłaszania kandydatów.
2. Członkowie Spółdzielni nie później niż 7 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
3. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie kandydata o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Liczba zgłoszonych kandydatów jest nieograniczona.

5. Zgłoszeni kandydaci są przez Zarząd wpisani na listę kandydatów pod warunkiem złożenia oświadczeń o których mowa w ust.3, w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
6. Zarząd Spółdzielni przedkłada do Komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia listę zgłoszonych kandydatów

§ 29

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie, w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie Członków Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej jego części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze Spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 31

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarządowi Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd z własnej inicjatywy opracowuje projekty uchwał oraz może dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynku, w którym prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia .
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 32

W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu mogą zabierać głos, jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, uczestniczą w każdej części Walnego Zgromadzenia z głosem doradczym.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 30 i § 31 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 34

Każda część Walnego Zgromadzenia jest zdolna do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli została prawidłowo zwołana. Także w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

§ 35

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór prezydium danej części Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić co najmniej: przewodniczący i sekretarz.

3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium żadnej części Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Członkowie prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni.
3. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków-osób prawnych.
4. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje prowadzenie obrad, przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, to do:
 - a) przewodniczącego należy prowadzenie obrad, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, oraz komunikowanie się z komisjami,
 - b). sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności oraz protokołowaniem obrad.
- 6 Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 37

Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu

Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, ale nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad.

§ 38

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są komisje:
 - a). mandatowo – skrutacyjna, w składzie 5 osób,
 - b). uchwał i wniosków, w składzie 3 osób,
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje, określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczoną zdolność czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. W skład komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą wchodzić osoby kandydujące w wyborach.
5. Bezwzględnie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

§ 39

Do zadań komisji mandatowo - skrutacyjnej należy:

1. sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa i statutem,
2. ustalenie (na podstawie list obecności) liczby członków Spółdzielni obecnych na części Walnego Zgromadzenia oraz sprawdzenie czy osoby reprezentujące członków nie mających pełnej lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych, i pełnomocnicy członków osób prawnych, legitymują się odpowiednimi pełnomocnictwami,
3. obliczanie głosów oddanych w głosowaniu jawnym,
4. przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt. 5 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
5. przeprowadzanie wyborów do Rady Nadzorczej lub delegatów, obliczenie oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oraz ogłaszanie wyników obliczeń,

§ 40

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy przedłożenie części Walnego Zgromadzenia do zatwierdzenia projektów uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad oraz wniosków zgłoszonych w trakcie obrad w części Walnego Zgromadzenia.

§ 41

1. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory.
2. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej na liście kandydatów sporządzonej przez Zarząd
3. Karty do głosowania (karty wyborcze) wręcza uprawnionym do głosowania komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart
4. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują.
5. Karta jest ważna, jeżeli głosowanie odbyło się za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej t.j 17 w związku z § 59ust.1 Statutu lub liczbie wybieranych delegatów.
6. Karta wyborcza jest nieważna gdy: została oddana bez skreśleń, została uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos , na karcie znajdują się dopisane inne osoby oprócz zgłoszonych kandydatów oraz gdy na karcie liczba nie skreślonych kandydatów przekracza liczbę miejsc w Radzie lub liczbę wybieranych delegatów
7. Po upływie tego czasu przeznaczanego na głosowanie jeden z członków komisji mandatowo – skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych

- do głosowania. Wyczytani kolejno podchodzą do urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu głosowania komisja mandatowo – skrutacyjna ustala wyniki głosowania.
 9. Ustalając wyniki głosowania komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza:
 - a) liczbę członków uprawnionych do głosowania w danej części Walnego Zgromadzenia
 - b) liczbę kart wydanych do głosowania
 - c) liczbę kart wyjętych z urny w tym liczbę kart ważnych wg ust.5 i liczbę kart nieważnych o których mowa w ust.6.
 - d) liczbę głosów z kart ważnych oddanych na poszczególnych kandydatów.
 10. Z dokonanych czynności sporządza protokół, wymieniając w nim liczby o których mowa w ust.9 a-d.
 11. Karty do głosowania są zabezpieczane w kopercie, a w miejscu jej zamknięcia członkowie komisji składają własnoręczne podpisy.
 12. Przewodniczący komisji informuje zebranych, zgodnie z protokołem o wynikach głosowania .
 13. Protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej wraz z zabezpieczonymi kartami do głosowania stanowią załączniki do protokołu obrad części Walnego Zgromadzenia

§42

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo – skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanej części Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 4 minuty. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 6 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 43

2. Głosowanie w sprawach uchwał, objętych porządkiem obrad, jest jawne.
2. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
3. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/4 liczby członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia.

4. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą” a następnie „kto jest przeciw uchwale”.
5. Głosowanie tajne o którym mowa w ust.3 odbywa się przy pomocy kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą na karcie do głosowania wpisują wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
6. Komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 44

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.

§ 45

1. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu, Referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz Przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 46

1. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - a). przerwę w obradach,
 - b). ograniczenie czasu przemówień,
 - c). zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - d). zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - e). przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - f). wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzanie quorum, ponowne przeliczenie głosów, itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik części Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 47

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 46 ust. 2 i 3, Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał jest jawne i odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów.
5. Z dokonanych czynności komisja sporządza protokół podpisany przez wszystkich członków komisji, który wraz ze sprawozdaniem stanowi załącznik do protokołu części Walnego Zgromadzenia

§ 48

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 41 § 1 ustawy prawo spółdzielcze.

§ 49

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 50

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 3 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia stanowią podstawę do sporządzenia protokołu końcowego
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 51

1. Podczas ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący każdej z odbytych dotychczas części Walnego Zgromadzenia, lub ich zastępcy przekazują

- protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz protokoły komisji: mandatowo – skrutacyjnej oraz uchwał i wniosków Przewodniczącemu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przed zamknięciem obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący tej części Walnego, po podliczeniu przez komisję mandatowo – skrutacyjną i komisję uchwał i wniosków głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowań przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu oraz stwierdza, które uchwały zostały podjęte a których nie przegłosowano.
 3. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia były wybory o których mowa w § 41 statutu komisja mandatowo skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia podlicza wyniki głosowania wszystkich części Walnego Zebrania.
 4. Za wybrane uważa się te osoby, które uzyskały największą liczbę głosów.
 5. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów uzyskało równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie Nadzorczej przewidzianą w § 56 ust. 1 statutu, wówczas ostatnie mandaty pozostają nie obsadzone.

§ 52

Protokół Walnego Zgromadzenia, protokoły części Walnego Zgromadzenia oraz inne dokumenty stanowiące załączniki do tych protokółów / np. karty wyborcze/ Zarząd Spółdzielni przechowuje przez 10 lat.

§ 53

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 1 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

3. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

C: Rada Nadzorcza

§ 55

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośredni stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia, a zastępca Przewodniczącego Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia.

§ 56

1. Rada Nadzorcza składa się z od 13 do 17 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata. Czas trwania liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
3. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 3) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

4. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
5. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40% liczby członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.

§ 57

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 58

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,

- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu, w tym dotyczących zmiany opłat, jak również skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10) ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustalania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz ustalania opłat za używanie lokali,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 18) uchwalanie regulaminu przeprowadzania przetargów na wynajem lokali użytkowych,
- 19) uchwalanie regulaminu określającego zasady przetargu dla ustalenia pierwszeństwa na ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 20) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 21) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców,
- 22) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego,
- 23) uchwalanie regulaminu przetargu nieograniczonego na roboty remontowe i inwestycyjne,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- 25) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie albo wykluczenie ze Spółdzielni,
- 26) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, w przypadkach określonych w ustawie i statucie,
- 27) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych,
- 28) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu, zgodnie z kodeksem pracy,
- 29) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia kredytu lub pożyczki,

- 30) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych,
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 59

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady,
3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.

§ 60

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności co najmniej 50% liczby członków Rady Nadzorczej wybranych na daną kadencję.
2. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D: Zarząd

§ 61

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) zawieranie z członkami umów:
 - a) o budowę lokalu,

- b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienie własności lokalu,
 - d) o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalania proponowanego porządku obrad,
 - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia sprawozdań Walnemu Zgromadzeniu.
 - 10) udzielanie pełnomocnictw
 - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni
 - 12) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w statucie.

§ 62

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym Prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie konieczności Rada Nadzorczą może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym czasie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 63

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju.
2. Zarząd może udzielić pracownikowi Spółdzielni prokury na podstawie przepisów kodeksu cywilnego,

§ 64

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i prokurent.
2. Oświadczenia woli składa się w ten sposób, że pod nazwa Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub prokurentowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 65

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**§ 66**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 67

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy
2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 69

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

§ 70

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) fundusz na działalność społeczną i oświatowo – kulturalną.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 71

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy.

§ 72

Kwoty roszczeń przedawnionych stanowią przychód Spółdzielni i są przeznaczane na fundusz zasobowy.

DZIAŁ V – TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 73

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać: oznaczenie lokalu mieszkalnego oraz wskazanie osób korzystających z przyznanego członkowi lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust. 1. 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.

§ 74

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo 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,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
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 tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności 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 w umowie postanowią inaczej.
5. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zwanie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem

- o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 8. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 5 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
 9. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
 10. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 75

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie lub statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal 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) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni

§76

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, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 77

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 postępowania 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. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 78

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. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 77, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 77 lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 78, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osobom o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1-3, 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku o którym mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek Spółdzielni oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

B: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 80

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani tego rodzaju praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom.
3. Jeżeli prawo należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
5. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

7. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
9. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 81

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z mieszkania.
2. Wynagrodzenie notariusza za czynności przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 82

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas:
 - 1) mogą oni dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
bądź
 - 2) muszą oni wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa; w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym; z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielnia.
2. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

C: Odrębna własność lokalu**§ 83**

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) rodzaj własności gruntów na których usytuowany jest budynek,
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 8) określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

Ekspektatywa. odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany 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. Postanowienie ust. 10 stosuje się odpowiednio.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej. Umowa nie

- może być rozwiązana po przyjęciu przez członka nowowynbudowanego lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności.
- 8 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 żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
 - 9 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.
 - 10 Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
 - 11 Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 - 12 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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
 - 13 Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
 - 14 Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust 12.
 - 15 Dla osoby, na rzecz której już ustanowiono prawo odrębnej własności nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni. Członkostwo tych osób w Spółdzielni polega na zasadzie dobrowolności.
 - 16 Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

D: Ustanawianie praw do lokali i zamiana lokali

§ 84

Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego lub garażu, tylko w wypadkach określonych w § 80 ust. 1,

- 3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- 4) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym garaże.

§ 85

1. Ustanowienie spółdzielczych praw do lokalu następuje na podstawie istniejących list przydziału mieszkań:
 - 1) podstawowej,
 - 2) zamian.
2. Podstawowa lista przydziału mieszkań obejmuje przede wszystkim członków, z którymi na podstawie dotychczas obowiązującego Statutu zostały zawarte umowy określające kolejność przydziału mieszkań, kolejności wynikającej z numerów umów. Nie może być umieszczony na liście podstawowej członek posiadający umowę z wyższym numerem, dopóki nie zostali umieszczeni członkowie z niższymi numerami umów, ubiegający się o mieszkanie tej samej kategorii. Członkowie ci umieszczeni są na liście przydziału pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia o przyjęciu zasad finansowania kosztów budowy danego lokalu.
3. W przypadku braku chętnych do uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu spośród członków, o których mowa ust. 1 Spółdzielnia może ustanowić prawo do lokalu w pierwszej kolejności na rzecz kandydatów zarejestrowanych w Spółdzielni, a w następnej kolejności osobom zgłaszającym się do Spółdzielni w kolejności zgłoszeń i deklarowanego terminu zgromadzenia wkładu.
4. W razie napływu zgłoszeń w ilości przekraczającej liczbę lokali mieszkalnych przewidzianych do przydziału, Spółdzielnia przeprowadza przetarg. Osobie, która wygra przetarg przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i pierwszeństwo uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 86

Zarząd ustanawia spółdzielcze prawo do lokalu w trybie art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz członków umieszczonych na listach przydziału mieszkań. Zasada ta nie dotyczy lokali przyznawanych:

- 1) w związku z uzyskaniem prawa do lokalu, w trybie art. 13 - 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) na rzecz osób ubiegających się zgodnie o zamianę mieszkań między sobą lub których wnioski o zamianę lokalu Spółdzielnia realizuje poprzez zaproponowanie członkom wymiany między sobą mieszkań,
- 3) na rzecz osób, które uzyskują prawo do lokalu w wyniku wygrania przetargu.

§ 87

1. Przyznany lokal powinien być objęty w terminie wskazanym w umowie.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lokalu powinna być podana data, o której mowa ust. 1, oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w tym terminie.
3. Objęcie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 88

1. Zasady określone w paragrafie poprzedzającym stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym) .

2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą być wyłącznie przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 89

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań stanowiących mienie Spółdzielni dokonuje Zarząd na wniosek członków.

§ 90

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności spółdzielni/ np. gminy /, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zmiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 91

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

§ 92

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia je osobom zainteresowanym,
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań.

E: Używanie lokali i opłaty

§ 93

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych

zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

§ 94

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
2. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu
3. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 95

1. Decyzje o zmianie wysokości opłat podejmuje Rada Nadzorcza na podstawie planów gospodarczych, w zakresie wysokości zmian opłat i terminów ich wprowadzenia.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić wszystkie osoby których one dotyczą, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni

której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 96

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 93 ust. 1 i 3 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością i odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną /wydzieloną/ nieruchomość,
3. Wysokość opłat, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno budynkowej lub wiele budynkowej,
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw wody wskazania urządzeń pomiarowych.
5. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym,
6. Do zobowiązań i długów Spółdzielni z innych tytułów należy zaliczyć w szczególności:
 - 1) spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń,
 - 2) koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych,
 - 3) odsetki ustawowe, umowne i od należności publiczno- prawnych.

§ 97

1. Za opłaty o których mowa w § 93 ust.1 - 3 oraz w § 94 ust.1, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.

4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości 2 % miesięcznie.
5. Członek, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 98

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie część lub cały lokal są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 99

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

§ 100

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust. 1-2,4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorczą.

F: Garaże

§ 101

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je członkom i innym osobom:
 - 1) na podstawie umów: o ustanowienie odrębnej własności prawa do garażu i własnościowego prawa do garażu,
 - 2) na podstawie umowy najmu,
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład budowlany bądź kaucję w zależności od tego, na jakich zasadach zamierza korzystać z garażu. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 102

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności garażu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
- 2) spłaty przypadające na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

§ 103

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i egzekucji niezależnie od charakteru prawa do lokalu mieszkalnego przypadającego członkowi,
2. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego włącznie z obowiązkiem zawarcia przez Spółdzielnię umowy przeniesienia własności.
3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w przypadkach przewidzianych dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 104

Po wygaśnięciu praw do lokalu użytkowego i garażu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa, o ile umowa nie stanowi inaczej. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

§ 105

Spółdzielnia może także wynajmować garaże. Zasady zawierania umów o najem określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 106

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego,
2. Dokonywanie zmian i przeróbek technicznych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Warunki korzystania z garażu, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w użytkowanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

G: Najem lokali**§ 107**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.

§108

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot określa umowa zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.
2. Do umowy najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

§ 109

Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczych praw do tego lokalu.

§ 110

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

H: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 111

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez Członków do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.
4. W przypadku zamiany lokali za pośrednictwem Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia powinno być dokonywane bezpośrednio między użytkownikami zwalnającymi i nabywającymi lokal.

I: Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 112

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na 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.

§ 113

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 74 i § 83 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy

- b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktyczne poniesione przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich)
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym
 - 5) Określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi)
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność)
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 114

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

§ 115

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

§ 116

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

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

§ 117

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 przypadającym 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.

§ 118

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

§ 119

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

§ 120

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie o którym mowa w § 79 ust.1 i 2 wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na budowę lokalu wraz z odsetkami.
2. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.

J: Rozliczenia z tytułu wkładów w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu.**§ 121**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
3. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal.
4. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca zaległe opłaty za mieszkanie i inne wierzytelności, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 122

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem zgodnie z § 79 ust.1 i 2 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na niego części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 123

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu,

wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

DZIAŁ VI - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 124

1. Kadencja organów Spółdzielni wybranych przed wejściem w życie niniejszego Statutu trwa do końca jej upływu.
2. Przydziały mieszkań lokatorskich dokonane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. zachowują moc, jako umowy o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie
3. Przez użyte w statucie pojęcie „wartość rynkowa mieszkania” należy rozumieć, że jest to wartość o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty wyceny ponosi członek lub właściciel mieszkania nie będący członkiem Spółdzielni.

Sekretarz Zebrania Przedstawicieli

Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli

/-/Władysław Chabros

/-/ Waldemar Rejmak

Puławy, dnia 15 czerwca 2010 r.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	str. 1
DZIAŁ II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	str. 2
A: Członkowie Spółdzielni	str. 2
B: Wpisowe i udziały.....	str. 3
C: Prawa i obowiązki członków.....	str. 4
D: Ustanie członkostwa.....	str. 5
E: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	str. 8
F: Doręczenia.....	str. 9
DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	str. 9
A: Postanowienia ogólne.....	str. 9
B: Walne Zgromadzenie.....	str. 10
C: Rada Nadzorcza.....	str. 20
D: Zarząd.....	str. 23
DZIAŁ IV GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	str. 25
DZIAŁ V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	str. 26
A: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 26
B: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 30
C: Odrębna własność.....	str. 32
D: Ustanawianie praw do lokali i zamiana lokali.....	str. 33
E: Używanie lokali i opłaty.....	str. 35
F: Garaże.....	str. 38
G: Najem lokali.....	str. 39
H: Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	str. 40
I: Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	str. 40
J: Rozliczenia z tytułu wkładów w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu	str. 43
DZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE	str. 44

