

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ‘METALOWIEC’
w KROŚNIE

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia mieszkaniowa nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALOWIEC”, używa skrótu SM-METALOWIEC-KROSNO.

§ 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALOWIEC”, zwana dalej w treści Statutu Spółdzielnią prowadzi działalność na podstawie :

- A. ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2017 poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
- B. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018 poz. 845 z późniejszymi zmianami),
- C. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 716 z późniejszymi zmianami),
- D. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016 poz. 1610 z późniejszymi zmianami),
- E. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz.U. 2017 poz. 459 z późniejszymi zmianami),
- F. ustawy z dnia 17 listopada 1964r. kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2016 poz. 1822 z późniejszymi zmianami),
- G. innych ustaw mających związek z działalnością Spółdzielni,
- H. postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Krosno, ulica Żwirki i Wigury nr 2a.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych tworzyć, przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC”.

§ 4

Celem działania Spółdzielni zwanej dalej „Spółdzielnią” jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem.

§ 6

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje samodzielnie poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni (PKD– 68.20.Z),
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni (PKD – 68.20.Z),
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków (PDK– 68.32.Z),
- 4) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (PKD – 41.10.Z),
- 5) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (PKD – 68.10.Z),
- 6) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (PKD – 41.10.Z),
- 7) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (PKD – 68.10.Z),
- 8) budowanie budynków w celu ich wynajmowania lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (PKD – 41.10.Z),

- 9) nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (PKD – 68.10.Z),
- 10) budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków i ich rodzin (PKD – 41.10.Z),
- 11) nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (PKD – 68.10.Z),
- 12) budowanie garaży w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych garaży lub udziału w garażu wielostanowiskowym (PKD – 41.20.Z),
- 13) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów (PKD – 68.10.Z)

§ 7

1. Dla realizacji swoich celów i zadań określonych w § 4 i § 5 Spółdzielnia może:
 - 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
 - 4) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni,
 - 5) Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 6) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin oraz środowiska w miarę posiadanych możliwości,
 - 7) prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni określonego w § 4.
2. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
3. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może wynajmować lub wdzierżawiać innym osobom fizycznym lub prawnym, które nie są członkami Spółdzielni tereny będące jej własnością lub będące w jej użytkowaniu wieczystym, lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.
5. Organem uprawnającym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w pkt. 3 i 4 jest Walne Zgromadzenie Członków.

6. Spółdzielnia prowadzi działalność na rzecz właścicieli lokali nie będących członkami oraz najemców lokali mieszkalnych nie będących członkami Spółdzielni, mogących korzystać odpłatnie i na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią z wszystkich urządzeń technicznych, placów zabaw i terenów będących w użytkowaniu Spółdzielni.

§ 8

Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa bez bliższego określenia o:

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| 1/ „Spółdzielni: | - | rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalowiec” w Krośnie, |
| 2/ „Statucie” | - | rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Krośnie, |
| 3/ „Walnym Zgromadzeniu „- | - | rozumie się przez to Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Krośnie, |
| 4/ „Radzie” | - | rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Krośnie, |
| 5/ „Zarządzie” | - | rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Krośnie, |
| 6/ „Członku” | - | rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Krośnie, |
| 7/ „u.s.m.” | - | rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018 poz. 845 z późniejszymi zmianami) , |
| 8/ „Ustawie” | - | rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz.1560 z późniejszymi zmianami), |
| 9/ „Lokalu o innym przeznaczeniu” | - | rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż, |
| 10/ „ wartości rynkowej lokalu” | - | rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV, Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2018 poz. 121 z późniejszymi zmianami) , |

- 11/ „ekspektatywie” - rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa własności lokalu”),
- 12/ osobie bliskiej - rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą lub przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

ROZDZIAŁ II. CZŁONKOWIE

A. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Zasady nabycia członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. W przypadkach określonych w ust. 1,2,3,4 Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Osoby, o których mowa w ust. 1,2,3,4 są zobowiązane w terminie 30 dni od zaistnienia okoliczności skutkujących powstaniem członkostwa do złożenia w formie pisemnej, albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, nr w KRS i NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1,
 - 8) klauzulę o przetwarzaniu danych osobowych,
 - 9) dane dotyczące wkładu.
8. O zmianie danych określonych w ust. 7 członek jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust.2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m. złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Przepisy § 9 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa art. 17¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

B. Członkostwo właścicieli i najemców byłych lokali zakładowych

§ 11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą byłego zakładowego lokalu mieszkalnego.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy byłego lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom u.s.m., w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy byłego lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust.13.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

7. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - a) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - b) datę i miejsce urodzenia,
 - c) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - d) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji.
 - e) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej numer w KRS i NIP,
 - f) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w ust. 1,
 - g) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - h) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w lit. a,
 - i) klauzulę o przetwarzaniu danych osobowych,
 - j) dane dotyczące wkładu.
8. W formie pisemnej osoba deklaruje się także, że w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności dokona wszelkich zmian w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
12. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, albo prawo najmu byłego lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Najemca inny niż określony w ust. 2 nie może być członkiem Spółdzielni.

C. Rejestr Członków.

§ 12

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej rejestr członków Spółdzielni zawierający dane przewidziane w art. 30 ustawy, a także:
 - 1) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo do lokalu,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, numer w KRS i NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) numer telefonu lub adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) zmiany danych określonych w pkt 1-8,
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
 - 12) dane obejmujące zadłużenie z tytułu opłat, o którym mowa w § 124 Statutu.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

D. Prawa i obowiązki członków.

§ 13

1. Członkowi przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów u.s.m. oraz innych ustaw.
2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członek uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- c) o ustanowienie własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w u.s.m.
- 3) 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 lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu w zespole boksów garażowych.
 - 4) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali,
 - 5) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 6) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 8) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 9) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków ,
 - 10) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na warunkach określonych w ust. 4 i ust. 5,
 - 11) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, określonych w ust. 6 i 7,
 - 12) prawo zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 13) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 14) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych oraz informacji o ich realizacji,
 - 15) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu bądź dobrymi obyczajami oraz w razie gdy uchwała taka godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 16) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 18) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
 - 19) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu Członków.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę.
5. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem 1 egzemplarza Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.
7. Szczegółowe zasady zaznajamiania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz sprawy związane z odpłatnością za wydane dokumenty, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 14

Członek jest obowiązany w szczególności:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności,
4. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu,
6. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym,
7. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
8. korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
9. korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,

12. udostępnić lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz w celu ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
13. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
15. współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
16. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
17. ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju,
18. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

E. Ustanie członkostwa.

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w razie:

1. wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 11 ust. 1 Statutu,
2. śmierci członka,
3. ustania osoby prawnej,
4. wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego,
5. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
6. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
7. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
8. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
9. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 31 Statutu.

§ 16

1. Członek będący właścicielem lub najemcą byłego lokalu zakładowego, o którym mowa w § 11 może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa.
Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.
3. Cofnięcie wypowiedzenia członkostwa ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następne kodeksu cywilnego).

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd potwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu do protokołu, co stanowi podstawę do zmian w Rejestrze Członków Spółdzielni.

§ 18

Wygaśnięcie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, użytkowych;

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 124 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo wygasa w przypadkach, gdy u.s.m. przewiduje jego wygaśnięcie art. 17¹⁰, art. 17¹¹, art. 17¹², art. 17¹³ u.s.m.

§ 19

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w §§ 15 i 16 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis jest podstawą dokonania zmian w Rejestrze Członków.
3. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 14 dni na wskazany przez nią adres.

ROZDZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 20

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od decyzji (w szczególności uchwały) Zarządu – do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu określonych w § 155 ust. 2 Statutu jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
6. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 21

1. Od Uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może się odwołać do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania uchwały.
2. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie tj. 14 dni, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 15 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej na 7 dni wcześniej.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia Członków Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały, wraz z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

§ 23

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia dla terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje lub uchwały na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Odmowa przyjęcia pisma lub adnotacja poczty (nie podjęto w terminie) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje także doręczenie zastępcze określone w art. 138 i 139 kodeksu postępowania cywilnego.

§ 24

1. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Od uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków, a dotyczących ogółu członków, nie przysługuje prawo członkowi zaskarżania tych uchwał w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.
4. W odniesieniu do tych uchwał członek ma prawo;
 - złożenia wniosku o zmianę tych uchwał do organu Spółdzielni podejmującego uchwałę,
 - zaskarżenia uchwały w postępowaniu sądowym w terminie 6 tygodni od daty podjęcia uchwały.
5. Złożenie wniosku o zmianę uchwały lub jej zaskarżenie do sądu nie wstrzymuje jej wykonania, chyba, że sąd wstrzyma jej wykonanie.

ROZDZIAŁ IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

A. Postanowienia ogólne.

§ 25

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1. budować lokale mieszkalne w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
2. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. ustanawiać na rzecz członków przedmiot odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w zespołach boksów garażowych oraz oznakowanych miejsc postojowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
4. zbywać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
5. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
6. w ramach możliwości realizować zamiany lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny o statusie lokatorskim.

B. Budowa lokali.

§ 26

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali, w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 27

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej, Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - b) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - c) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości bezpośrednich),
 - d) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - f) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - g) zasady odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 28

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,

- b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynku i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
- 2. Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 28 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
- 3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
- 4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 29

- 1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
- 2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - a) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - b) umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 30

- 1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 28 ust.2 Statutu, a ponadto:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - e) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - f) imienne oznaczenia osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - g) terminy realizacji wnoszenia wpłat,
 - h) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego ustala się dwuetapowo zgodnie z § 27.
- 2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek wypełnia przez wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.

3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości tych członków, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 lit. b i c, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 26 Statutu.
5. Przepisy ust. 1 lit. b i c nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę odrębnej własności lokalu bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólne lub części wspólne.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - b) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - c) uchyła się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - a) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 10% planowanej wartości umowy,
 - b) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.

6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego zamieszkania z członkiem w budowanym lokalu) członek nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

C. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni

§ 32

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i budynkach Spółdzielni.
3. Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 3 u.s.m zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia odrębnej własności lokalu, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.

D. Zamiany mieszkań.

§ 33

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.

3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między jej członkami lub między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 34

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

§ 35

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 36

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

E. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

§ 37

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym;
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na najem,
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokali wymienionych w ust. 1 przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanym członkom Spółdzielni – Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 38

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i z zmianie kodeksu Cywilnego.

§ 39

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe oraz oznakowane miejsca postojowe wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. Zasady i warunki wynajmowania lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .

§ 40

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
10. Prowadzenie działalności gospodarczej w mieszkaniu wymaga zgody Spółdzielni.
11. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
12. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 41

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

§ 42

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, ponadto zawierać postanowienia określone w § 30.

§ 43

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawa żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² u.s.m. stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1², spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art. 16¹ u.s.m. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.,
 - 2) osoba, o której mowa w art.15 ust. 2 u.s.m. zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 44

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia 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.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m.
3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im 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 tego prawa do lokalu.

§ 45

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.

§ 46

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 44 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczenia, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie oświadczenia.

§ 47

Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 48

1. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność.
2. Nie podlega przekształceniu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na odrębną własność w domach wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Zmiany Statutu określone w ust. 1 i 2 są niedopuszczalne, o ile przepisy o realizacji budownictwa mieszkaniowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie będą stanowiły inaczej.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 49

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

§ 50

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 51

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

§ 52

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

§ 53

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 124 i 126, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 54

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

§ 55

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

§ 56

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu przepisany u.s.m. art. 17¹ ust.6 art. 17² ust. 1,3,4 i 6 art.17⁶ art. 17⁷ art. 17⁹ – 17¹³ i art.17¹⁶ – 17¹⁸ stosuje się odpowiednio.

§ 57

1. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, albo postępowania egzekucyjnego nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 58

Postanowienia niniejszego rozdziału pkt B. stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa do boksów garażowych w zespołach boksów garażowych oraz oznakowanych miejsc postojowych.

C. Prawo odrębnej własności.

§ 59

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto zawierać postanowienia określone w art. 18 u.s.m.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię z przyczyn i na zasadach określonych w art. 20 u.s.m., a także w przypadku niedotrzymania przez osobę tych warunków umowy, bez spełnienia których ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

§ 60

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 30, po stronie zainteresowanej osoby powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „**ekspektatywą odrębnej własności lokalu**”.
2. 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 lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 61

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie osób zainteresowanych Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 62

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m. nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 63

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art.3 u.s.m..

§ 64

1. 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

-

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 65

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 66

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.
2. Właściciele lokali są 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.

§ 67

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24 i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26 u.s.m.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 68

Przepisy §§ 59 - 67 stosuje się odpowiednio do udziału we współwłasności boksów garażowych w zespołach garażowych.

ROZDZIAŁ VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU

A. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego

§ 69

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 70

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 71

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

B. Rozliczenie wkładu budowlanego.**§ 72**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 73

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

C. Rozliczenia wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**§ 74**

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty o której mowa w ust.1, jest opróżnienie lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 75

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 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 nie wniesioną 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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m.
4. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 76

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu.
2. Wartość rynkową określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów działu IV, rozdz. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu potrąca się z wypłacanej wartości lokalu.
3. 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.
4. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osób zainteresowanych, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

ROZDZIAŁ VII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A. Zagadnienia ogólne.

§ 77

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
 - przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 78

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

§ 79

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 80

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.

§ 81

Najemcy, o którym mowa w § 80 przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 82

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

§ 83

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

§ 84

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Brak wpłat wskazanych w pisemnym powiadomieniu o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu wstrzymuje realizację wniosku.

§ 85

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka, osobę nie będącą członkiem lub najemcą należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 86

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, osoba nie będąca członkiem lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 87

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, przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni 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) spłat zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 88

1. Wpłaty, o których mowa w § 87 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni, przed zawarciem umowy – aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni od powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłat wskazanych w pisemnym powiadomieniu o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu wstrzymuje realizację wniosku.

§ 89

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 87, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni, w takiej sytuacji nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m.
2. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

§ 90

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego;
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 u.s.m.
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, albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz, których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 91

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w art. 17¹⁴ u.s.m. jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 92

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

D. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności zespołów boksów garażowych.

§ 93

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do boks garażowego - garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności oznakowanego boks garażowego - garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każdy boks garażowy są równe, przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności boks garażowego - garażu, po dokonaniu przez wnioskodawcę, przed podpisaniem aktu notarialnego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego boks garażowy - garaż, części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową tego boks, garażu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 124 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty wieczystoksięgowe dla boks garażowego – garażu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do boks garażowego - garażu, na rzecz, których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności boks garażowego - garażu.

§ 94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału w zespole boksów garażowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności boks garażowego, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności boks garażowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

E. Przekształcenie najmu lokali mieszkalnych.

§ 95

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię było mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego Wytwórni Sprzętu Komunikacyjnego „PZL - Krosno”, państwowej osoby prawnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przyjęcia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego;
 - spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego ,
 - wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej, do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia mieszkania przez Spółdzielnię.
2. Najemcy nie wnosili kaucji mieszkaniowych, które mogłyby podlegać waloryzacji, lub zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego do Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Krośnie.
3. Spółdzielnia nabyła lokale mieszkalne odpłatnie, w związku z tym, najemcy nie są zwolnieni od wpłaty wkładów budowlanych określonych przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia mieszkań przez Spółdzielnię.
4. Zwaloryzowaną cenę nabycia mieszkań określa rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym.
5. Koszty ustalania wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności, oraz koszty wieczystoksięgowe dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 96

1. Wpłaty, wyliczone przez Spółdzielnię, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Brak wpłat wskazanych w pisemnym powiadomieniu o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu wstrzymuje realizację wniosku.
3. W przypadku nie podpisania umowy przeniesienia własności lokalu, najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

§ 97

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 95, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

ROZDZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Zagadnienia ogólne.

§ 98

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni i w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust.3 u.s.m.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Różnica między kosztami a przychodami Spółdzielni z tytułu zarządzania daną nieruchomością z zastrzeżeniem ust. 6 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
6. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokalu, a przychodami z tytułu opłat za CO i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 99

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość, sporządza sprawozdania statystyczne i finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 100

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są fundusze zasadnicze, jak:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonego przez członków i z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 7) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” posiada środki finansowe zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.

§ 101

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami, najemców lokali mieszkalnych nie będących członkami oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i Statucie. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych oznaczonych nieruchomości zgodnie z art. 6 ust 3 u.s.m.
- 2) fundusz na remonty mienia,
- 3) fundusz świadczeń socjalnych tworzony według odrębnych przepisów,
- 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.

§ 102

1. Fundusz remontowy o jakim mowa w § 101 ust. 1 powstający z odpisów przeznacza się na wydatki remontowe poszczególnych, oznaczonych nieruchomości.
2. Środki finansowe pochodzące z oprocentowania lokat oraz z innych dodatkowych źródeł przeznacza się na fundusz remontowy mienia Spółdzielni. Środki z tego funduszu mogą być wykorzystywane na remonty mienia Spółdzielni lub dla potrzeb poszczególnych nieruchomości na sfinansowanie kosztów robót remontowych do rozliczenia – zwrotu przez daną nieruchomość na fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

3. Szczegółowe zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszu remontowego określonego w ust. 1 i 2 określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 103

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością, osób nie będących członkami oraz właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali.

§ 104

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni - w ramach obowiązujących przepisów.

§ 105

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Nadwyżkę bilansową przeznacza się w szczególności na;
 - 1) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusze remontowe zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni.

§ 106

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz udziałowy.

-

2. W przypadku, gdy straty Spółdzielni przekraczają wymienione fundusze Spółdzielnia przeznacza na pokrycie strat bilansowych środki finansowe z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.
3. Pokrycie straty obciążającej fundusze, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 107

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 108

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników zgodnie z ustawą o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków w celu umożliwienia członkom, zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

B. Działalność inwestycyjna.

§ 109

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 2 miesięcy od dnia oddania budynku, lokali do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielni zawiera się umowę zgodnie z uregulowaniami Statutu § 29 – 31.

C. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 110

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ u.s.m.

Art. 24¹ u.s.m. „1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom i Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.”

lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

Art. 26 u.s.m. „1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości”.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 111

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1,2 i 4 u.s.m.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w art. 4 ust. 1,2 i 4 u.s.m.

D. Zasady rozliczania kosztów i przychodów oznaczonych wydziałonych nieruchomości i mienia spółdzielni.

§ 112

Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w ust. 2.
- 4) lokalami użytkowymi i zespołami boksów garażowych.

§ 113

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem budynków,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnienie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego budynku lub grupy budynków.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusze remontowe obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie: danego budynku lub grupy budynków.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 114

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust.1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, oraz ewidencji wpływów i wydatków na fundusz remontowy.

§ 115

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 116

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości o których mowa w § 118 obejmują w szczególności koszty zarządzania, administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalone na podstawie:
 - 1) kosztów zależnych od Spółdzielni tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. kosztów dostawy mediów do nieruchomości.
3. Koszty te są ujęte w planach finansowo-gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok, łącznie z zasadami ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 .

§ 117

Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności:

1. spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
2. poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych, które nie podlegają refundacji oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem projektów uchwał, mających na celu określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

§ 118

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu nieczystości,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu.

2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty ogólnego zarządu częściami wspólnymi,
 - 2) koszty centralnego ogrzewania,
 - 3) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 4) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 5) koszty wywozu nieczystości,
 - 6) koszty remontów i konserwacji ,
 - 7) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość, o ile nie są ponoszone przez właścicieli lokali,
 - 8) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 9) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 9) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 11) koszty anteny zbiorczej,
 - 12) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, dojazdów i dojazdów.

3. Koszty wymienione w ust. 1 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni. Koszty wymienione w ust.1 pomniejsza się o pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.

§ 119

Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni.

§ 120

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 118, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminów rozliczania dostawy mediów.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu położenia lokalu mieszkalnego,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 121

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 118, Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki.
2. Zarząd może w określonych przypadkach odstąpić od naliczania i dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności.

§ 122

W przypadku realizacji wniosku grupy członków lub właścicieli mieszkań o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 123

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

E. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali

§ 124

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, a także pokrywaniu kosztów wszystkich mediów przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami danej nieruchomości.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami 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, a także pokrywaniu kosztów wszystkich mediów przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także pokrywaniu kosztów wszystkich mediów przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz gazu, a także opłaty za śmieci, które są przekazywane do Gminy Krosno.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale służą.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, a zamieszkujące na spółdzielczym osiedlu, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 125

Opłaty, o których mowa w § 124 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 126

1. Za opłaty, o których mowa w § 124, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem niepełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w § 124 wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 124, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 124, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków, osób nie będących członkami i właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, nie kalkulowanych w kosztach jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
8. Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług dostawców mediów tzw. opłaty niezależne od Spółdzielni, podawane są do wiadomości użytkowników lokali i podlegają zmianie w opłatach bez zachowania terminu wymienionego w pkt.4.

F. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali

§ 127

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku zmiany tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu zmiany tytułu prawnego nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

G. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub członka

§ 128

1. Podstawowy zakres i zasady obowiązków Spółdzielni i członków w dziedzinie napraw i wymiany wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika – wodomierza, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
 - 2) instalacji gazowej do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem głowic i zaworów termostatycznych uszkodzonych przez użytkowników lokali,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej od złącza kablowego do tablicy mieszkaniowej,
 - 6) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu.
3. Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, o których mowa w ust. 2 w całości obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości i stanowią koszty remontu nieruchomości wspólnej tej nieruchomości.

4. Na mocy uchwały Rady, Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.2, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.

§ 129

1. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawa i wymiana urządzeń pomiarowych – wodomierzy, zaworów, głowic termostatycznych, podzielników, liczników ciepła,
 - 3) naprawy okien i drzwi,
 - 4) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowanie lub tapetowanie,
 - 7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§ 130

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 129 są finansowane środkami funduszu remontowego nieruchomości.
2. Finansowanie tych remontów realizowane jest odrębnie dla każdej nieruchomości (a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych remonty związane z danym budynkiem dla każdego oddzielnie):
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości – budynku odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

ROZDZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne.

§ 131

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1). Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2). Rada Nadzorcza,
 - 3). Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikająca z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego, postanowień Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie.
3. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, delegatów na Zjazd Delegatów Związku Rewizyjnego, jak również odwołanie tych osób, następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni.
4. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za”, „i”, „przeciw”, „uchwale”.
5. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.

§ 132

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

B. Walne Zgromadzenie Członków.

§ 133

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 134

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członek może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i jednocześnie może być pełnomocnikiem jednego członka.

5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Zarządu, pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez swoich przedstawicieli ustawowych lub ustanowionych pełnomocników.
8. Pełnomocnik lub przedstawiciel ustawowy posiada tylko czynne prawo wyborcze i nie może być wybierany do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
9. Pełnomocnik jest zobowiązany przy podpisaniu listy obecności na Walnym Zgromadzeniu, przekazać oryginał pełnomocnictwa administracyjnej obsłudze Walnego Zgromadzenia Członków.
10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Chwila odczytania pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
12. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz zaproszeni goście”.

§ 135

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyjątkiem ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, boksów garażowych - garaży w zespołach garaży.

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków i zastępców członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania jej członków.

§ 136

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie Członków, także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie Członków powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, o których mowa w ust. 3 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na co najmniej 15 dni przed terminem Zebrania.

§ 137

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dostarcza się do indywidualnych skrzynek listowych członków Spółdzielni.
4. Zawiadomienia dokonuje się również poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie.
5. Członkowie, Zarząd, Rada Nadzorcza mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad, projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 138

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 137. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
4. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków, gdzie ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.

6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni
7. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 139

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

§ 140

1. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia Członków w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie przerwania obrad.

§ 141

Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie Członków utraci zdolność do podejmowania uchwał na skutek braku wymaganej liczby członków określonej w § 138 ust. 6,
- 3) gdy Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 142

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w pkt 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w pkt 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 143

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Członków przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 144

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

C. Rada Nadzorcza.**§ 145**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 - 5 członków Spółdzielni wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni.
2. W tym trybie wybiera się również 2 zastępców członków Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 146

1. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia Członków, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 147

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek;
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
 - 5) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym.
3. Przyczyną odwołania może być w szczególności;
 - 1) wybranie do Zarządu,
 - 2) prowadzenie działalności konkurencyjnej,
 - 3) nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady powyżej 2 posiedzeń w roku kalendarzowym.

4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady Nadzorczej wchodzi do końca kadencji zastępca członka Rady Nadzorczej w kolejności uzyskanych głosów.
5. Kadencja nowego Członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.

§ 148

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
2. Uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
3. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) powoływanie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania, jeżeli przepisy prawa nakładają taki obowiązek,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Uchylenie i zawieszanie uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem oraz Statutem i uchwałami Rady Nadzorczej.
10. Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
11. Nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
12. 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.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
14. Podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej.

15. Podejmowanie uchwał w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.
16. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków na warunkach określonych w Statucie.
17. Uchwalanie przedmiotowych regulaminów i zasad działania, do których Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie.
18. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
19. Uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań.
20. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.
21. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
22. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
23. Uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
24. Uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
25. Uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
26. Uchwalanie regulaminu porządku domowego.
27. Uchwalanie regulaminu Zarządu.
28. Uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej.
29. Uchwalenie regulaminu przekształcenia lokali mieszkalnych w najmie.
30. Uchwalanie wszelkich niezbędnych regulaminów do prawidłowego działania Spółdzielni.

§ 149

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.

§ 150

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana w celu ukonstytuowania się.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane z ważnych powodów w każdym czasie bez zachowania terminów.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej, co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
6. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 151

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie działalności powołanych komisji stałych i czasowych Rady.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 152

1. Rada Nadzorcza otrzymuje wynagrodzenie ryczałtowe;
 - 1). Przewodniczący Rady Nadzorczej i Sekretarz Rady otrzymują wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 2). Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 pkt 1 i 2, członkom organu nie przysługuje.

§ 153

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania; tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie Członków.

D. Zarząd.

§ 154

1. Zarząd składa się z 2 - 3 osób: Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu i Członka Zarządu.
2. Zastępca Prezesa Zarządu i Członek Zarządu wybierani są spośród członków Spółdzielni.
3. Wymóg członkostwa Spółdzielni nie dotyczy Prezesa Zarządu.
4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
5. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
6. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
7. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
9. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

§ 155

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) zatrudnianie pracowników na podstawie umów o pracę lub umowy cywilno-prawne,
 - 14) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządu oraz z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi,
 - 15) Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 156

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
4. Z zakresu czynności, o którym mowa w ust. 3, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu;
 - a) ustanawianie praw do lokali,
 - b) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - c) zaciąganie kredytów,
 - d) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - e) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mogą być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - f) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.
5. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 157

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu, a w razie jego nieobecności Zastępca Prezesa.
2. Zarząd działa kolegiałnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek, pełnomocnik Zarządu bądź osoba zaproszona.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokoły podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
6. Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności Prezesa, jego Zastępców, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**§ 158**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków sprawy odwołania zawieszonych w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 159

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

ROZDZIAŁ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

A. Postanowienia końcowe.

§ 160

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
3. W kwestiach nieuregulowanych Statutem oraz Uchwałami Walnego Zgromadzenia mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa o ile dotyczą spraw związanych z organizacją i funkcjonowaniem Spółdzielni.

§ 161

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia Mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

§ 162

Członkowi Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie tj. 09.09.2017r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 163

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Statut, wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Krosno dnia 26 czerwca 2023r.

Zarząd Spółdzielni;

.....
(Krzysztof Wojtyszyn) (Janusz Napora) (Grzegorz Jurczak)

ROZDZIAŁ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

A. Postanowienia końcowe.

§ 160

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
3. W kwestiach nieuregulowanych Statutem oraz Uchwałami Walnego Zgromadzenia mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa o ile dotyczą spraw związanych z organizacją i funkcjonowaniem Spółdzielni.

§ 161

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia Mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

§ 162


Członkowi Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie tj. 09.09.2017r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 163

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Statut, wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Krosno dnia 29 czerwca 2018r.

Zarząd Spółdzielni;


(Krzysztof Wojtyszyn) (Janusz Napora) (Grzegorz Jurczak)

