

TEKST JEDNOLITY

STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

*(Uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami
Walnego Zgromadzenia odbytego w 2 częściach w dniach 02 i 03.06.2026 r.)*

Dział I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa** zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest: **Środa Wielkopolska, ul. Przecznicza 2a.**
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r nr 188 poz. 1848 ze zmianami),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r nr 119 poz. 1116 ze zmianami),
3. niniejszego statutu.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) 68.11.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) 68.32.B – Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) *skreśla się,*
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków

na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

Dział II.

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem

Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 12, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia zdarzenia stanowiącego podstawę nabycia prawa.

8. Jeżeli okoliczności określone w ust. 5 i 7 zaistniały przed dniem 09 września 2017 roku, uznaje się, że osoba niebędąca członkiem Spółdzielni nabyła członkostwo w dniu 09 września 2017 roku.
9. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni stwierdza nabycie członkostwa na podstawie oryginałów przedłożonych przez członka Spółdzielni dokumentów, potwierdzających spełnienie warunków nabycia członkostwa, dokonując stosownej adnotacji w protokole posiedzenia Zarządu. Treść protokołu posiedzenia Zarządu stanowi podstawę dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
10. Członek Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 5 w terminie 7 dni od ich zaistnienia.
11. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 zobowiązana jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3 do złożenia na piśmie kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej - jej firmę,
 - 2) adres zamieszkania lub w przypadku osoby prawnej - adres siedziby,
 - 3) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać osobie prawo,
 - 4) rodzaj prawa, które przysługuje lub będzie przysługiwać zgłaszającemu, tj. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębna własność lokalu,
 - 5) adres do korespondencji, o ile jest inny niż adres zamieszkania albo siedziby,
 - 6) numer PESEL osoby fizycznej albo NIP osoby prawnej,
 - 7) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt. 3,
 - 8) imię i nazwisko osoby administrującej lokalem w przypadku gdy jest inna niż określona w pkt. 1 powyżej,
 - 9) dobrowolnie inne dane: numer telefonu, adres e-mail.
12. 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. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, 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.

13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.
14. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 9 skreślony

§ 10 Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imię (imiona) i nazwisko członka, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, o ile jest inny niż wskazany w pkt. 2),
 - 4) PESEL osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
 - 5) liczbę osób zamieszkujących w lokalu, do którego danej osobie przysługuje prawo oraz ich imiona i nazwiska,
 - 6) numer telefonu lub adres poczty elektronicznej do kontaktu,
 - 7) imię i nazwisko oraz adres osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona zgodnie z 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.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni, mają prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia osoby fizycznej lub prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Deklaracja powinna zawierać następujące dane:
 - 1) imię (imiona) i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, o ile jest inny niż wskazany w pkt. 2),
 - 4) PESEL osoby fizycznej lub 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 lub adres poczty elektronicznej do kontaktu,
 - 7) imię i nazwisko oraz adres osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona zgodnie z pkt. 1),
4. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Spółdzielni z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu członka.
5. Uchwała w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta przez Zarząd Spółdzielni w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia kompletnej deklaracji członkowskiej.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, której na podstawie ustawy przysługuje roszczenie o przyjęcie, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny wykluczenia odnoszą się także do tej osoby.
7. Od pisemnej decyzji odmawiającej przyjęcia do Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 3 lub w § 9 ust. 11 członek Spółdzielni jest zobowiązany do zawiadomienia o tym Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmian. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o zmianie danych uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 12 skreślony

2.3. Wpisowe i udział.

§ 13

1. Osoby nabywające członkostwo w Spółdzielni począwszy od dnia 09 września 2017 roku nie są zobowiązane do wniesienia wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09 września 2017 roku, to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem przedłożenia Spółdzielni oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot wpłat, o których mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu.
5. Zwrotu wpłat, o których mowa w ust. 2 i 3 nie dokonuje się, jeśli udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
6. Spółdzielnia zwraca udział, z zastrzeżeniem ust. 5, w terminie 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.4. Prawa członków.

§ 14

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) *skreśla się*
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) *skreśla się*
 - 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu,
 - 9) członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 10) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 11) *skreśla się*
 - 12) *skreśla się*

- 13) *skreśla się*
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni.
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) *skreśla się*
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystania z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 5. *skreśla się*
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki członków.

§ 15

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 2) *skreśla się,*
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) 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,
- 6) *skreśla się,*
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2.6. Ustanie członkostwa.

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) ustania członkostwa z mocy prawa,
 - 2) wystąpienia członka będącego założycielem Spółdzielni albo członka, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu za wypowiedzeniem,
 - 3) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku wykreślenia jej z rejestru,
 - 4) likwidacji Spółdzielni.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 lub art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, iż w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wówczas z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
5. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku stwierdzenia zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 6, Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji potwierdzającej ustanie członkostwa, odnotowuje to w protokole posiedzenia Zarządu. Protokół stanowi podstawę dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
8. Spółdzielnia zawiadamia pisemnie osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie dwóch miesięcy od stwierdzenia ustania członkostwa. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 17 Wystąpienie ze Spółdzielni

1. Członek Spółdzielni będący założycielem lub któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu oświadczenia o wystąpieniu. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18 *skreślony*

§ 19 Skreślenie z rejestru członków Spółdzielni

1. Członka zmarłego skreśla z rejestru członków Spółdzielni Zarząd, ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla z rejestru członków Spółdzielni Zarząd, ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione tam okoliczności na posiedzeniu i dokonuje stosownych wpisów w rejestrze członków.

§ 20 skreślony

§ 21 skreślony

§ 22 skreślony

Dział III.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

3.1. Walne Zgromadzenie.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Z uwagi na to, że liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć

członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to również sytuacji gdy Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części.
2. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - 1) zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona;
 - 2) adwokat lub radca prawny;
 - 3) inny członek tej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Środzie Wielkopolskiej.
3. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie wskazanej w ust. 2 pkt. 1 dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza, pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 powyżej. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.
4. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej wskazanej w ust. 2 pkt. 1 bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 zdanie drugie, jest nieważne.
5. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 zdanie drugie, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
8. W przypadku stwierdzenia przez obsługę Walnego Zgromadzenia, że dana osoba nie jest należycie umocowana do reprezentacji członka Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, osoba ta nie jest dopuszczana do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu w toku obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
11. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 26

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni,

Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) *wykreślony*
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 27

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono 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.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.5, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co

najmniej 10 członków.

7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. *Wykreślony.*

§ 28

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - 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. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje się Członkom Spółdzielni poprzez włożenie ich do oddawczych skrzynek pocztowych lokali, a ponadto poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §28 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

- d) 3/4głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 7. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

§ 30

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia 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.
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 zebraniu przedstawicieli członków na skutek wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia członków.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 31

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

2) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i poddanie ich pod głosowanie.

3) Inne komisje w miarę potrzeby.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,

- e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 32¹

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 32²

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 32³

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą

urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 32⁴

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 32⁵

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje kolegium w skład którego wchodzi przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i Komisji Skrutacyjnych.
 - a) na podstawie protokółów poszczególnych części zebrania kolegium, stwierdza które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte i sporządza z tych czynności protokół.
 - b) na podstawie protokółów Komisji Skrutacyjnych poszczególnych części zebrania, kolegium stwierdza którzy kandydaci weszli w skład Rady Nadzorczej i z tych czynności sporządza protokół.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 32⁶

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

- imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej biorą udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawanie w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
 - zobowiązanie do ukończenia w ciągu jednego roku, na własny koszt, kursu w zakresie prawa spółdzielczego.
- Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej od urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny gdy:
- zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - karta wyborcza jest przekreślona,
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej określonej w § 34 Statutu mandat otrzymuje ten kto ma dłuższy staż członkowski w spółdzielni.

§ 32⁷

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu

tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 28 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 32⁸

Postanowienia § 32⁶ mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 32⁹

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

§ 33

3.2. Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 34

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. *skreśla się w całości.*

§ 35

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 36

Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 37

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Odwołanie członka ze składu Rady Nadzorczej może nastąpić w przypadku działania na szkodę Spółdzielni w trybie określonym w ust. 2 pkt 1.

§ 38 skreśla się

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych i wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) wybór i odwoływanie członków Zarządu.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność organizacyjną Zarządu Spółdzielni,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych),
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 12) uchwalanie zasad zaliczenia na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 14) uchwalanie regulaminów używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 17) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie w § 27 ust.4

- 19) *skreślony*,
 - 20) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
 - 21) uchwalanie regulaminów postępowania przetargowego,
 - 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 23) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 24) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia zakazu konkurencji zgodnie z art. 56 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze.
 - 25) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały zebrania przedstawicieli członków.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz w kwartale.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 21 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:

a) Przewodniczący Rady Nadzorczej	25 %
b) pozostali członkowie	20 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

§ 41

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Przedstawiciel Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 42

1. Rada Nadzorcza może wybierać ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład

którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 43

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub doraźne.

§ 44

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 45

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia (w tym wypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej).
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami działalności bieżącej gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
3. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady nadzorczej lub zawieszeniu bądź odwołaniu członka Zarządu w pełnieniu czynności.
4. Przewodniczący Rady nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym jak 30 dni od podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady bądź Zarządu zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.
5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały.
6. Rada może również odwołać członka Zarządu jeżeli jego działanie doprowadziło do strat w Spółdzielni.
7. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów i przy obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania z wyjątkiem posiedzenia gdzie, rozpatrywane będą odwołania lub powołania członków Zarządu. W tych przypadkach wymagana jest obecność co najmniej $\frac{3}{4}$ składu Rady Nadzorczej.
8. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w ciągu 14 dni a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka zarządu.
9. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

3.3. Zarząd

§ 46

1. Zarząd jest organem wykonawczym kierującym bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentującym ją na zewnątrz.
2. Zarząd Spółdzielni składa się z trzech członków, w tym: Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
3. Kandydaci na członków Zarządu powinni posiadać minimum średnie wykształcenie oraz co najmniej 10-letni staż pracy.
4. Rada Nadzorcza może ogłosić konkurs na obsadę Zarządu i wówczas określa szczegółowe warunki konkursu. Rada Nadzorcza podaje warunki konkursu do wiadomości zgodnie z miejscowymi zwyczajami i następnie, po zebraniu zgłoszeń, dokonuje oceny kandydatur. Ostateczny wybór przez Radę Nadzorczą członka Zarządu dokonywany jest według przyjętych w Statucie zasad wyboru tego organu.
5. Za wybranego do Zarządu uważa się tego kandydata, który otrzymał największą ilość głosów, nie mniej jednak niż połowę ogólnej liczby głosów ważnie oddanych.
6. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub zawiera inne umowy oparte o przepisy K.C.
7. Członkowi Zarządu Rada Nadzorcza określa zakres i warunki wykonywania obowiązków jak również sposób wynagradzania.
8. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu Spółdzielni w każdym czasie zachowując ustalenia zawarte w § 45 ust. 6. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
9. Odwołanie jest skuteczne z dniem podjęcia uchwały w tej sprawie lub z dniem określonym w uchwale o odwołaniu.
10. Zawiadomienie o uchwale odwołującej członka Zarządu wraz z jej uzasadnieniem, Rada Nadzorcza obowiązana jest przekazać zainteresowanemu na piśmie w ciągu 7 dni od jej podjęcia. Moc prawną doręczenia mają również zawiadomienia wysłane na adres domowy zainteresowanego i zwrócone przez pocztę na skutek niepodjęcia. Niezachowanie powyższego powoduje nie skuteczność odwołania członka Zarządu do dnia usunięcia braków.
11. Jeżeli przy podejmowaniu uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie odwołania członka Zarządu naruszono przepisy Statutu a w szczególności:
 - odwołania dokonano w głosowaniu jawnym,
 - uchwała w sprawie odwołania nie uzyskała wymaganej liczby głosów,
 - na posiedzeniu organu który odwołał członka Zarządu nie było wymaganego quorum,zainteresowanemu członkowi Zarządu przysługuje prawo złożenia zażalenia do Rady Nadzorczej wraz z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy odwołania. Rada Nadzorcza rozpatruje zażalenia na swym najbliższym posiedzeniu. Rada Nadzorcza może zmienić swoją poprzednią uchwałę w sprawie odwołania lub utrzymać ją w mocy, z zachowaniem wymogów Statutu.
12. Rozwiązanie umowy o pracę lub zmianę warunków pracy i płacy wobec członka Zarządu może dokonać tylko Rada Nadzorcza.
13. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 47

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z samorządem terytorialnym i jednostkami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo protokołowanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 49

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 50

1. Zarząd może 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 lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

§ 51

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem

Spółdzielni jako zakładu w rozumieniu Kodeksu Pracy.

3. Osoba o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach Uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 47 ust.1 pkt. 1, 2, 5, 6, 7.
4. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Zarząd podejmuje uchwały na okresowo odbywanych posiedzeniach w okresie pomiędzy posiedzeniami Członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.

§ 52

Zakaz uczestniczenia członków zarządu w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nie przestrzegania zakazu określa odpowiednio § 45 ust. 1 - 7 Statutu Spółdzielni.

3.4. Przepisy wspólne dla Zarządu i Rady

§ 53

Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu.

§ 54

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 55

Członek zarządu i rady nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 56 skreśla się

§ 57 skreśla się

§ 58 skreśla się

§ 59 skreśla się

Dział IV

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 60

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 61

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 62

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Zawiadomień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się w formie pisemnej w terminach określonych Statutem.
5. Zawiadomienia doręczane są bezpośrednio członkowi za pokwitowaniem lub przez pocztę

za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie uznaje się za doręczone z upływem 30 dni od jego awizowania, jeżeli w tym terminie członek pisma nie podjął.

6. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 63 skreśla się

Dział V

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 64

1. Spółdzielnia prowadzi działalność finansową na zasadzie **rozrachunku gospodarczego**.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontu zasobów mieszkaniowych, inwestycji i usług wykonawstwa własnego konserwacyjno - remontowo - budowlanego oraz innych usług takich jak obrót materiałowy, towarowy itp.
3. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami wg odrębnych przepisów prawnych i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.
4. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo tj. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiąca niedobór lub nadwyżkę łącznie z wynikami na sprzedaży materiałów i towarów; pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz wynikami nadzwyczajnymi przechodzi do rozliczenia na rok następny jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Nadwyżka określona w ust. 4 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
6. Niedobór określony w ust. 4 może być pokryty z funduszu zasobowego wolnych środków pochodzących z przekształceń w ubiegłych latach praw lokatorskich na własnościowe bądź ze zbycia (sprzedaż) lokali mieszkalnych lub użytkowych sfinansowanych uprzednio z funduszu zasobowego spółdzielni.
7. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową poza określoną w ust. 4 gdy zakres tej działalności jest określony w niniejszym statucie. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną wg zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
8. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy w środkach trwałych,
 - 3) fundusz zasobowy w środkach obrotowych,

- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy,
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 7) inne fundusze na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
9. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą poza Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych, który wynika z odrębnych ustaw.
 10. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 65

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu wg odrębnych przepisów przez Radę Nadzorczą lub Biegłego Rewidenta.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 66

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

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

§ 67

1. W sprawach dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, które nie znajdują uregulowania w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw o których mowa w § 2.
2. W miarę potrzeb Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 68

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

2. *skreślono*

3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:

- 1) majątek trwały oraz nieruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w przedmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, przeznacza się na cele :
 - a) spółdzielcze,
 - b) społeczne.
- 2) wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) byłych członków Spółdzielni.
4. Udział członków i byłych członków w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego w dyspozycji Spółdzielni.
5. Byli członkowie, ich spadkobiercy oraz następcy prawni osób prawnych uczestniczą w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2, pod warunkiem zgłoszenia likwidatorowi swych roszczeń w terminie 3 miesięcy od dnia postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.
6. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt. 2 dokonuje się w gotówce po potrąceniu zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.

§ 69

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane przepisami prawa w odpowiednich publikatorach.

Dział VI

**ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB
LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 70

1. Członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
2. Członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 i 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przekłada te oferty innym osobom.

Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 71

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym zajmowany dotychczas na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny do lokalu o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia ustanawia w drodze przetargu.
3. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. Zamiana lokali

§ 72

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.

§ 73

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

§ 74

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

§ 75

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 (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właścicieli lokalu wynajętego.
 - 3.

Dział VII

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 76

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) skreśla się,
- 3) skreśla się,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

7.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 77

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się

odpowiednio przepisy o ochronie własności.

8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadamiania Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 78

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) określenie powierzchni, położenia lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy zawieraniu umowy o budowę lokalu oraz ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w terminie sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 79

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków określonych w § 78 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie

utrudniona.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 80

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę lokalu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 128 Statutu.

§ 81

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

§ 82

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 128 Statutu.

§ 83

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 84 skreślony

§ 85

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

7.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego).

§ 86

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 87

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

§ 88 skreśla się

§ 89 skreśla się

§ 90 skreśla się

§ 91

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

§ 92 skreśla się

§ 93

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 128 ust. 1, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 94

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 126 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 95

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

§ 96

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego 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, osoba ta obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 97

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, której to prawo przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

7.3. *skreśla się*

7.4. **Odrębna własność lokalu.**

§ 101

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie, a jeśli część wkładu budowlanego sfinansowano z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, zobowiązanie do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jej lokal,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie terminów i zasad rozliczania kosztów budowy przy przyjęciu, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do

użytkowania,

- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie **3 miesięcy** od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 102

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 101 ust. 1, powstaje **ekspektatywa własności**. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 103

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 101 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 104

1. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest

przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która zawarła umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 105

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 106

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

§ 107

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu 3, osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 108

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 30 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 109

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

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

7.5. Najem lokalu.

§ 110

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

§ 111

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców członków Spółdzielni, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 usm.

§ 112

Najemca lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu jest zobowiązany do wniesienia kaucji lub innego zabezpieczenia mającego na celu pokrycie ewentualnych zaległości czynszowych najemcy, kosztów odnowienia lokali lub naprawy szkody powstałej w zajmowanym lokalu. Formy zabezpieczenia, jego wysokość i termin wypłaty określa umowa.

Dział VIII

ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA

W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

8.1. Zasady ogólne.

§ 113

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

§ 114

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 113 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązana jest osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (w przypadku rozliczenia kosztów budowy lokalu, co do którego ustanawiane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu) oraz 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (w przypadku rozliczenia kosztów budowy lokalu, co do którego ustanawiane jest prawo odrębnej własności lokalu). Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynkach mieszkalnych,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienek, podłogi),
3. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech

funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

4. Członek zawierający umowę o budowę lokalu spółdzielczego zobowiązany jest zapoznać się z treścią regulaminu, o którym mowa w ust. 2.

§ 115

Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 113 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.

§ 116

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 117

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

8.2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 118

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie i Regulaminie Rady Nadzorczej, 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.

§ 119

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokalu w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 80 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od

dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni oraz publikuje ogłoszenie w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba bliska, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyny do momentu przeniesienia własności lokalu bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.
7. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu reguluje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 120

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

8.3. Wkłady budowlane.

§ 121

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

§ 122 skreśla się

§ 123

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

zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 124

Członek ubiegający 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 ustalonej w wyniku przetargu.

8.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 125

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 128 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. 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.
4. Przepisu § 119 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy wskazanej w zdaniu 1.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do

- którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
 8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 128 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 9. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 126

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

§ 127

1. W przypadku 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.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

Dział IX

OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 128

1.

- 1) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
- 2) Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie co miesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

2.

- 1) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
 - 2) Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
 4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
 5. Opłaty określone w ust. 1 i 2, mogą być wykorzystane wyłącznie na cele na które zostały pobrane.
 6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
 7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
 8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz opłatami wnoszonymi przez członków oraz osoby

nie będące członkami,

- 2) ewidencję i rozliczenie funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 129

1. Za opłaty, o których mowa w § 128 ust. 1 i 2 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 130

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 128 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomości oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
 - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków – budynek,
 - 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 wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon

- grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczania z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli terminu zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 131

1. Opłaty, o których mowa w § 128 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 128 ust. 1 i 2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 128 ust. 1 i 2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewyplaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 132

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 133

1. Obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy jest połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
4. Nakłady o których mowa w ust. 3 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.
5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

Dział X

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 134

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia zawarła z nim umowę przeniesienia własności lokalu.
2. *skreślony*
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 135

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia zawarła z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 136

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

§ 137

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 138 skreśla się

§ 139

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 134 i 135 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 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.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 136 i 137 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 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.

§ 140

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 141 skreśla się

§ 142 skreśla się

§ 143

1. *skreśla się*
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

10.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 144 skreśla się

§ 145 skreśla się

§ 146 skreśla się

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

§ 147

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 78 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128 statutu.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 147 ust. 1 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 148 skreśla się w całości.

§ 149 skreśla się w całości.

§ 150

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 147 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 151

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

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

§ 152

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128 ust. 1 i 2.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 153

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 152 statutu, ich 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 członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 154

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo

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

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 155

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się w księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. nr 124, poz.1361 i nr 125, poz.1368 oraz z 2002r. nr 169, poz.1387).

§ 156

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

§ 157

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdział 2¹ ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie

własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

10.4. Przekształcenie najmu lokali.

§ 158

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku.Zwaloryzowaną cenę nabycia budynku określa rzeczoznawca majątkowy.
2. Jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, to na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe nieodpłatnie, najemca lokalu,
 - 2) powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.
3. *skreśla się.*
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, 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 najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 5.

§ 159

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 160

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 158 i § 159 jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia

z żądaniem przez najemcę.

Dział XI

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 161

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 162 skreśla się

§ 163

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały zmieniającej Statut w zakresie liczby członków Rady Nadzorczej postanowienia tej uchwały będą miały zastosowanie począwszy od wyborów członków Rady Nadzorczej następnej kadencji po zarejestrowaniu zmiany Statutu w krajowym Rejestrze Sądowym, a dotychczasowi członkowie Rady Nadzorczej zachowają mandaty do zakończenia bieżącej kadencji.

§ 164 skreślony

Niniejszy tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Środzie Wielkopolskiej uwzględnia:

1. ***zmianę treści § 46 ust. 2 wprowadzoną uchwałami I i II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się w dniach 8 - 9.09.2020 roku.***
2. ***zmianę treści § 4 ust. 1 i § 25 wprowadzoną uchwałami I i II części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się w dniach 2 - 3.06.2026 roku.***