

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ CHROBRY
W NAKLE N. NOTECIĄ
(TEKST JEDNOLITY)**

1. Postanowienia ogólne.

§1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Chrobry w Nakle n. Notecią, zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nakło n. Notecią.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§2

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie Ustaw, Statutu oraz regulaminów uchwalonych przez jej organy.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na warunkach równoprawnych z innymi podmiotami gospodarczymi.
2. Spółdzielnia może podejmować z innymi organizacjami i podmiotami gospodarczymi wspólne przedsięwzięcia i zadania we wszystkich formach dopuszczalnych w przepisach prawa. W szczególności Spółdzielnia może zawierać z tymi organizacjami umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
3. Spółdzielnia może przystępować do organizacji społecznych i występować z nich.
4. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych oraz występować z nich. Decyzję w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie.

§4

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

§5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie budynków przy wykorzystaniu kredytu w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub oddawania do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych

- lub lokali o innym przeznaczeniu, m.in. lokali użytkowych i garaży,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (lub współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 9) nabywanie i zbywanie nieruchomości na własny rachunek, w tym przekształcanie przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
 - 10) wynajem, dzierżawa lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości Spółdzielni,
 - 11) produkcja i przesył ciepła,
 - 12) wykonywanie robót ogólnobudowlanych.
 - 13) budowa, rozbudowa i ulepszanie elementów małej architektury oraz infrastruktury towarzyszącej.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 6

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży.
2. Dopuszcza się sprzedaż lokali osobom niebędącymi członkami Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki.

2. 1. Członkostwo w spółdzielni.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) 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, 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 tej Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tej Ustawy, 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 tej Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. 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.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków.

§8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub przysługuje jej takie prawo, a nie jest członkiem Spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, PESEL, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę, adres oraz numer wpisu do rejestru sądowego i NIP. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych albo o ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 2 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.3. Wpisowe i udziały.

§ 10

1. Osoba będąca członkiem Spółdzielni od dnia 09.09.2017r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Członek Spółdzielni, który zadeklarował i opłacił udziały w Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w przypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat w Spółdzielni.
3. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub przez osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca udziały w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem wypłaty udziałów.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2.4. Prawa i obowiązki członków.

§ 11

1. Członkom Spółdzielni przysługuje w szczególności:
 - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że członkowie – osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności, nie mogą być członkami organów Spółdzielni; w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli.
 - 2) Prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy.
 - 3) Prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
 - 4) Prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenie w porządku obrad oznaczonych spraw.
 - 5) Prawo do uzyskania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo zapoznania się z treścią protokołu tego zebrania.
 - 6) Prawo do przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni.
 - 7) Prawo otrzymania na piśmie wniosek członka 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. 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. Spółdzielnia ma obowiązek zrealizować wniosek członka w terminie 1 miesiąca, a w wyjątkowych przypadkach w terminie 2 miesięcy.
 - 8) Prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
 - 9) Prawo ubiegania się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego bądź lokalu o innym przeznaczeniu.
 - 10) Prawo zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych Ustawą z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem o ile dotychczas posiada spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego czy spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

- 11) Prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
 - 12) Prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat za używanie lokalu poprzez możliwość złożenia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia Zarządu o ich zmianie.
 - 13) Prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat.
 - 14) Prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
 - 15) Prawo udziału w nadwyżce bilansowej.
 - 16) Prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. 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.

§12

Członek jest zobowiązany w szczególności:

- 1) Przestrzegać przepisów prawa, postanowień Ustaw, Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
- 2) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie.
- 3) Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości, scalania i podziału nieruchomości oraz z tytułu kosztów uzyskania wszelkich zaświadczeń.
- 4) Zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych dotyczących stanu cywilnego członka oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych w jego lokalach oraz danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.
- 5) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.
- 6) Współdziałać w ochronie wspólnego majątku.
- 7) Utrzymywać swojego lokalu w należyтым stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię.
- 8) Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich przez innych.
- 9) Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia pomiarowe oraz ich sprawdzania i odczytywania.
- 10) Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal lub związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (właściciele), eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Opłaty, o których mowa powyżej członek jest zobowiązany wносить co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
- 11) Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

- 12) Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach jej organów.
- 13) Zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a zwłaszcza aktualnego adresu zamieszkania. Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym za pokwitowaniem w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie awiza w terminie uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo.
- 14) Podejmować kierowaną do nich korespondencję, a w wypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić dodatkowe koszty wysyłki.

2.5. Ustanie członkostwa.

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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 § 38 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa spółdzielczego dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członek, któremu przysługuje odrębna własność lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
5. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
6. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14 - skreślony

§ 15 - skreślony

§ 16 - skreślony

§ 17 - skreślony

§ 18 - skreślony

§ 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreśleń, o którym mowa w ust. 1 i 2 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 20 - skreślony

§ 21

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni przysługuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§22

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w sprawach między członkiem a Spółdzielnią jest fakultatywne i nie stanowi koniecznego warunku poprzedzającego przed dochodzeniem ich na drodze sądowej.
2. Członkowi przysługuje odwołanie do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w spornej sprawie w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały na piśmie.
3. Decyzja organu odwoławczego jest ostateczna.
4. W przypadku odwołania do Walnego Zgromadzenia, winno ono być przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia, jeżeli zostało wniesione co najmniej na 30 dni przed zwołaniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.

4. Tytuły prawne do lokali.

§23

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:
 - 1) Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
 - 2) Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni wybudowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
 - 3) Ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
 - 4) Wynajmować lub oddawać do używania na podstawie innego tytułu prawnego członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże.
2. – skreślony.

§ 24

Tryb ustalania tytułów prawnych do lokali wolnych w sensie prawnym i nowo wybudowanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 25

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 budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 3 tej Ustawy.

§26

1. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
2. 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 powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. 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 lokatorskie prawo do tego lokalu.
5. Wydane przed dniem 24.04.2001r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

§ 27

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po

wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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 położenia, powierzchni lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie umowy może nastąpić z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
 5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
3. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy; za zaległości z zapłatą opłat rozumie się zaległości bieżące i zasądzone przez sąd należności, odsetki, koszty procesu i koszty postępowania egzekucyjnego;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
4. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 71 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
5. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 5 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 29

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, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 71 Statutu.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wskutek śmierci osoby, której to prawo przysługuje, chyba że prawo przysługuje obojgu małżonkom.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 28 ust. 1 i 3 Statutu roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
5. Umowy, o których mowa w ust. 4 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 27 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały zamieszkać w tym lokalu wspólnie z osobą, o której mowa w § 27 Statutu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4 i 6, 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 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 § 71 Statutu.
8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 4, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 6, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
10. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego oraz garażu .

§ 31

1. Istniejące do dnia 30.07.2007r. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali pozostają w mocy.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 32

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 33

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 34

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 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.

§ 35

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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.

§ 36

1. W wypadkach 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 art. 17¹¹ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 37

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, 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.

C. Odrębna własność lokalu.

§ 38

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 39

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38 ust. 1 i 2 Statutu, 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.

§ 40

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 38 ust. 2 Statutu, 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 w umowie postanowią inaczej.

§ 41

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. 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, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42

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. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą

miały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

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

§ 43

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 44 - skreślony

§ 45

1. Spółdzielnia określa przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Dotychczasowe podziały dokonane przed 31 lipca 2007r pozostają w mocy.
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami Ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 Ustawy o własności lokali.
5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub Spółdzielni Mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
7. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 46

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym albo ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

D. Najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§47

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Lokal mieszkalny może być wynajęty w szczególności w przypadku trudności z ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
3. Wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 48 - skreślony

§ 49

1. Najemcami lokali użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne lub prawne.
2. Zasady dotyczące najmu lokali użytkowych i garaży określone są w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 50

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres najmu, przedmiot najmu określa umowa.

§ 51

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego oraz Ustawy szczególne.

5. Zasady zaspakajania potrzeb lokalowych członków.

§ 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich oraz osób, o których mowa w § 28 ust. 7

Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 2a Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przepisów § 52 ust. 1 Statutu nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Do 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 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Szczegółowe postanowienia w zakresie postępowania przetargowego na ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego zgodnie z postanowieniem ust. 1 określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 53

Zasady określone w § 52 Statutu mają również zastosowanie przy ubieganiu się o lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

6. Wkłady mieszkaniowy i budowlany oraz ich rozliczenie.

§ 54

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 55

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin rozliczania inwestycji, kosztu budowy mieszkań, garaży i lokali użytkowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalane etapowo:
 - wstępnie - w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
 - ostatecznie - przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zobowiązania członka w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

§ 56

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie, regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w

wysokości odpowiadająca różnicy między kosztem budowy , a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

2. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratałnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę, jest zobowiązany wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej innej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 57

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu z odsetkami , w takim przypadku ponosi ona pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu .

§ 58

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 art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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.

§ 60

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy o której 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 po potrąceniu kary umownej oraz opłat manipulacyjnych jeżeli wynikają one z umowy.

7. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali.

§ 61

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem .
2. – skreślony.

§ 62

Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem .

§ 63

Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie własności lokalu 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 sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 64

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

§ 65

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia

30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r. Nr 5, poz. 32 ze zm.). W takim przypadku przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej Ustawie.

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

§ 66

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 ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 67

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 66 pkt. 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

B.Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 68

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 2) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

8. Używanie lokali.

§ 69

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.
4. – skreślony.

§ 70

1. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie naprawy wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zamieszkującymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. Opłaty za używanie lokali.

§ 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący 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 opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania

- wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji anteny zbiorczej, domofonów, dźwigów osobowych oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. – skreślony.

§ 72

Zabezpieczenie kredytu:

- 1) Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
- 2) Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 73

1. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 74

1. Opłaty, o których mowa w § 71 wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokali, 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 ust. 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.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 75

1. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego lokalu mają obowiązek uiszczania do Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych o ile w stosunku do nich wydane zostały tytuły egzekucyjne lub wykonawcze lub prowadzone jest (było) postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela .
2. Odszkodowanie osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odpowiada wysokości opłat, jakie uzyskałaby Spółdzielnia z tytułu najmu lokalu z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązywać, gdyby stosunek prawny do lokalu nie wygasł.
4. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Organy Spółdzielni.

§ 76

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut.
3. 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 (członków) Zarządu.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 77

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie dzielone jest na części. Rada Nadzorcza ustala ilość części Walnego Zgromadzenia oraz określa zasady zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Członków, których lokale położone są w

- obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w części Walnego Zgromadzenia osobiście na podstawie dokumentu potwierdzającego tożsamość albo przez pełnomocnika. Członek Spółdzielni albo jego pełnomocnik może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustalonym zaliczeniem. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
 3. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka i dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia, przy czym:
 - a) Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu danej części Walnego Zgromadzenia;
 - b) Pełnomocnictwo dla swej ważności musi zawierać umocowanie dla danej osoby do udziału w danej części Walnego Zgromadzenia, imię i nazwisko udzielającego pełnomocnictwa, nazwę i numer dokumentu tożsamości, jego podpis oraz adres lokalu w zasobach Spółdzielni; imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania oraz nazwę i numer dokumentu tożsamości;
 - c) Pełnomocnictwa są składane przy podpisywaniu listy obecności przez uprawnionych przybyłych na daną część Walnego Zgromadzenia, a następnie przekazywane do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej po jej ukonstytuowaniu się.
 - d) Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia przez otwierającego obrady każdej części Walnego Zgromadzenia.
 4. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności.
 5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych albo mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w danej części Walnego Zgromadzenia za pośrednictwem przedstawiciela ustawowego. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio.
 6. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w § 7 ust. 6 Statutu w części Walnego Zgromadzenia może brać udział pełnomocnik ustanowiony przez kilka osób, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.
 7. 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.
 8. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci.

§ 78

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,

- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 15) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 79

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 80

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni, zgodnie z ustalonym zaliczeniem do poszczególnych części, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
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 lub delegatów na zjazd Związku, zawiadomienie powinno zawierać informacje o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia o którym mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz poprzez publikację treści ogłoszenia w lokalnej prasie.

§ 81

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Ustawie i Statucie.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwały są podejmowane większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, chyba że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.
4. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w obradach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyły 2/3 uprawnionych do głosowania.
6. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagane jest aby za uchwałą opowiedziała się większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia
7. Wyniki głosowania, za wyjątkiem tajnych wyborów, na każdej części Walnego Zgromadzenia ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 83

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 Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 84

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 85

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, zbiera się Kolegium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które zostały nie podjęte.
5. Z posiedzenia obrad Kolegium sporządza się protokół, który podpisują członkowie kolegium.

§ 86

1. Członkowie każdej części Walnego Zgromadzenia wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 - 7 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzanie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia,
 - sprawdzenie czy listy obecności członków danej części Walnego Zgromadzenia są kompletne,
 - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą w przypadku wyborów, w składzie 3 osób, której zadaniem jest przedstawienie listy kandydatów do Rady Nadzorczej.
 - 3) Komisję Wnioskową, w składzie 3 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Części Walnego Zgromadzenia do decyzji.
 - 4) – skreślony.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.

§ 87

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego i sekretarza.

2. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Komisji lub sekretarz składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdania z czynności Komisji.

§ 88

1. Obrady części Walnego Zgromadzenia prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Zabierający głos podaje przed wystąpieniem swoje imię i nazwisko.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - 1) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
 - 2) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
6. Członkowie obecni na części Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§89

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się po przedstawieniu uchwały. Poprawki najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawką najdalej idącą jest taka poprawka, której przegłosowanie przesądza celowość głosowania poprawek pozostałych. Poprawki do uchwały podejmowane są większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§90

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§91

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię, nazwisko i adres zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
 - imię, nazwisko i adres kandydata do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie, oraz oświadczenie ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
2. Komisja Wyborcza wybrana podczas każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia pełną listę kandydatów.
3. – skreślony.

§ 92

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności .
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej za okazaniem mandatu.
4. Głosujący zaznacza znakiem „x” nazwiska kandydatów, na których głosuje.
5. Głos jest nieważny jeżeli :
 - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 2) wymagana liczba zaznaczonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
 - 3) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnich miejscach otrzymało równą liczbę głosów miejsca w Radzie Nadzorczej zostają nie obsadzone. Wybory na nie obsadzone miejsca członków Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym corocznym Walnym Zgromadzeniu.

§ 93

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 94

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia .
2. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia wraz z protokołem obrad z kolegium.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.
4. 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.

B. Rada Nadzorcza.

§ 96

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 97

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat, z zastrzeżeniem § 92 pkt. 8 Statutu.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej. 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 tej samej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 98

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 99

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2) zrzeczenie się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Chrobry.

W przypadku utraty mandatu przed upływem kadencji wybory uzupełniające przeprowadza się na najbliższym corocznym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§100

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansu,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) wyznaczanie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie, m.in.: regulaminów komisji Rady Nadzorczej; regulaminu Zarządu; regulaminu gospodarki finansowej; regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane; regulaminu funduszu remontowego; regulaminu rozliczania inwestycji, kosztu budowy mieszkań, garaży i lokali użytkowych; regulaminu rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych; regulaminu przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni; regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego, utrzymania stanu technicznego lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń zwalnianych lokali; regulaminu ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wybudowanych przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego; regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali; regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach; regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań;
 - 9) ustalenie ilości części Walnego Zgromadzenia oraz zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 11) rozpatrywania odwołań od decyzji Zarządu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
 - 13) – skreślony.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 101

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej a w jego nieobecności zastępca przewodniczącego - co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 1 miesiąca od posiedzenia Kolegium.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu - w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 50% jej składu statutowego.

§ 102

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 103

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe i czasowe.

§ 104

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisjach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości:
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - pozostali członkowie Rady Nadzorczej 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie o jakim mowa w ust. 1 nie może przekroczyć wskazanego ryczału za udział w pracach Rady Nadzorczej, jej Komisji jeśli członek należy do tych organów.
3. W razie nieobecności na wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej czy Komisji w danym miesiącu, ryczału o którym mowa w ust. 1 nie wypłaca się.

§ 105

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

C. Zarząd.

§ 106

1. Zarząd składa się z 3 osób - w tym z Prezesa. Wyboru Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, większością $\frac{2}{3}$ głosów w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 107

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie części Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 108

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 109

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona - pełnomocnik.
2. Oświadczenie pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 110

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.

11. Gospodarka Spółdzielni.

§ 111

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

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

§ 112

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego na nieruchomości przez Spółdzielnię, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe, wymaga pisemnej zgody większości członków i właścicieli, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 113

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 sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu gospodarności i rzetelności jej działania. Lustrację wykonuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§114

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusze własne:
 - a) udziałowy - Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017roku.,
 - b) zasobowy,
 - c) wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - d) wkładów zaliczkowych,
 - e) rezerw z aktualizacji środków trwałych,
 - f) na spłatę kredytów długoterminowych,
 - 2) fundusze celowe:
 - a) remontowy,
 - b) inwestycyjny,
 - 3) fundusze pracownicze:
 - a) płac,
 - b) świadczeń socjalno-mieszkaniowych.
2. Inne fundusze, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 określają uchwalone przez Radę Nadzorczą regulaminy.

§ 115

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§116

1. Lokale użytkowe stanowią mienie własne Spółdzielni. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w zakresie obciążającym członków.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§117

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 118

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w §117 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Wysokość opłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określone są przez Zarząd.

§ 119

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 120 - skreślony

§ 121

1. Wielkość zużycia gazu w budynkach bez liczników indywidualnych zainstalowanych u poszczególnego odbiorcy ustala się na podstawie odczytu licznika głównego zainstalowanego na przyłączy do budynku.
2. Podział kosztów zużycia gazu następuje według ilości osób zamieszkałych w lokalu i jest ustalany przez Zarząd.

§ 122

Koszty energii elektrycznej na cele ogólne budynku rozlicza się według ilości mieszkań lub udziału lokalu w nieruchomości wspólnej lub powierzchni użytkowej lokali.

§ 123

Opłaty za wywóz nieczystości stałych określane są według ilości osób zamieszkałych w lokalu lub wg zasad określonych przez Rady Miejskie w oparciu o obowiązujące przepisy.

§ 124

Zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali określone są w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 125 - skreślony

§ 126

Zasady rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków określone są w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 127

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 128

Zasady tworzenia i gospodarowania środkami na remonty określone są w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 129

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych Ustaw.

12. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 130 - skreślony

§ 131

1. Powołane w treści Statutu przepisy Ustawy oznaczają stosowne przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2017r. poz. 1560 ze zm.) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity : Dz. U. 2013r. poz. 1222 ze zm.).
 2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
 3. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami Ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy Ustawy lub postanowienia Statutu.
 4. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy Ustaw wskazanych w ust.1
-

Spis treści:

1. Postanowienia ogólne	1
2. Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki	2
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	2
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków	3
2.3. Wpisowe i udziały	4
2.4. Prawa i obowiązki członków	4
2.5. Ustanie członkostwa	6
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	7
4. Tytuły prawne do lokali:	7
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	8
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego oraz garażu	11
C. Odrębna własność lokalu	12
D. Najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	15
5. Zasady zaspakajania potrzeb lokalowych członków	15
6. Wkłady mieszkaniowy i budowlany oraz ich rozliczenie	16
7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	18
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu	19
8. Używanie lokali	19
9. Opłaty za używanie lokali	20
10. Organy Spółdzielni	22
A. Walne Zgromadzenie	22
B. Rada Nadzorcza	29
C. Zarząd	31
11. Gospodarka Spółdzielni	32
12. Przepisy przejściowe i końcowe	35

*Statut w wersji jednolitej obowiązuje od dnia 21.06.2018 roku tj.
od dokonania wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu.*