

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZA”
W SOSNOWCU

tekst jednolity

SPIS TREŚCI

		Strona
DZIAŁ I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
Rozdział 1.	Członkostwo w Spółdzielni	4
Rozdział 2.	Prawa członków	7
Rozdział 3.	Obowiązki członków	8
Rozdział 4.	Ustanie członkostwa	9
Rozdział 5.	Wpisowe i udziały	11
DZIAŁ III.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
Rozdział 1.	Walne Zgromadzenie	11
Rozdział 2.	Rada Nadzorcza	15
Rozdział 3.	Zarząd	18
Rozdział 4.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i dla Zarządu	20
DZIAŁ IV.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	21
DZIAŁ V.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	22
Rozdział 1.	Zasady ogólne	22
Rozdział 2.	Zarządzania nieruchomościami i opłaty	24
DZIAŁ VI.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	28
Rozdział 1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	28
Rozdział 2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	33
Rozdział 3.	Prawo odrębnej własności lokalu	36
Rozdział 4.	Najem lokali	39
Rozdział 5.	Zamiana lokali	41
DZIAŁ VII.	LUSTRACJA	41
DZIAŁ VIII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	42

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” w Sosnowcu i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1560 t.j. z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 t.j.) i innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Sosnowiec (41-200), ul. Staszica 19a.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 2.1. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - PKD 68.32.Z;
 - 2.2. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD 68.20.Z;
 - 2.3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - PKD 68.10.Z;
 - 2.4. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - PKD 41.10.Z;
3. Przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia realizuje przez:
 - 3.1. ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni oraz przez Spółdzielnię budowanych lub nabywanych w tym celu;
 - 3.2. ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni, a także ułamkowego udziału we współwłasności wspólnych części nieruchomości i pomieszczeń przeznaczonych do współkorzystania;
 - 3.3. wynajmowanie lub sprzedaż lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni oraz przez Spółdzielnię budowanych lub nabywanych budynków w tym celu;
 - 3.4. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy;
 - 3.5. zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami lub współwłaścicielami oraz wspólnotami mieszkaniowymi;
 - 3.6. prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, między innymi działalności handlowej, usługowej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej;

- 3.7. prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze;
- 3.8. budowanie garaży, wynajmowanie i ustanawianie odrębnej własności oraz zbywanie w formie aktu notarialnego.

§ 4

1. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 t.j.) w związku z art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wartością rynkową lokalu jest wartość ustalona przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego w myśl przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 t.j.).
3. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 5

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1.1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 1.2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 1.3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 1.4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 1.5. będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu
2. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

4. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 3, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
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 nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu, a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5. 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 w/w ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 w/w ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 1.6. 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 w/w ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

- 1.7. wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje:
 - 2.1. na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2.2. na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków najemcy, o którym mowa w § 6 ust 3.

§ 8

Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza (podejmuje uchwałę, decyzję, przyjmuje do wiadomości) powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie (decyzja, przyjęcie do wiadomości) powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni (lub zapis „niezwłocznie”) spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

§ 9

Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali i najemcy lokali w budynkach przejętych od zakładów pracy

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
3. Deklaracja powinna zawierać:
 - 3.1. imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę;
 - 3.2. PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna;
 - 3.3. adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy;
 - 3.4. miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę;
 - 3.5. adres korespondencyjny;
 - 3.6. dane kontaktowe: nr telefonu, email;Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
5. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, numer PESEL, nr telefonu, adres korespondencyjny, e-mail, stan cywilny, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, numer KRS), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 56 i § 57 datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Rozdział 2. Prawa członków

§ 11

Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyjątkiem członków o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności;
2. prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu;
3. prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw;
4. prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów oraz odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Rada Nadzorcza w drodze uchwały określi wysokość opłat za wydanie kopii wyżej wymienionych dokumentów. Warunkiem wydania przez Spółdzielnię odpisów lub kopii dokumentów, o których mowa powyżej, jest złożenie przez członka Spółdzielni pisemnego wniosku, określającego wykaz żądanych dokumentów. Spółdzielnia zobowiązana jest do wydania odpisów lub kopii dokumentów w terminie nie dłuższym niż 14 dni;
5. prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
6. prawo do zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z tym, że Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o ile 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, a 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;

7. prawo zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz do żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni;
8. prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
9. prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
10. prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem;
11. prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi w jednym lokalu mieszkalnym z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
12. prawo żądania zawarcia umowy:
 - 12.1. o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 12.2. o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu;
13. prawo do zamiany lokalu na zasadach określonych w Statucie;
14. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
15. prawo korzystania z innych praw określonych w ustawie lub Statucie.

Rozdział 3. Obowiązki członków

§ 12

1. Członek spółdzielni obowiązany jest:
 - 1.1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 1.2. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
 - 1.3. uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu zgodnie z postanowieniami Statutu;
 - 1.4. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal lub lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
 - 1.5. wnieść wkład mieszkaniowy;
 - 1.6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;

- 1.7. zawiadamić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu spółdzielczym;
 - 1.8. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym;
 - 1.9. na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal w celu:
 - 1.9.1. przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii;
 - 1.9.2. wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
 - 1.9.3. dokonania innych czynności niezbędnych dla prawidłowego zarządzania zasobami, w tym okresowych przeglądów,
 - 1.9.4. wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 1.9.5. Wykonania dokumentacji technicznej przez uprawnione osoby;
 - 1.9.6. Montażu urządzeń pomiarowych i podzielników zużycia ciepła i wody oraz kontroli ich sprawności i umożliwienia odczytu;
 - 1.10. pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu w ustalonej wysokości;
 - 1.11. utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym;
 - 1.12. współdziałać w ochronie wspólnego dobra i dbać o Spółdzielnię z poszanowaniem jej mienia;
 - 1.13. zawiadamić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu;
 - 1.14. udostępnić Spółdzielni swoje dane osobowe w postaci: imienia, nazwiska, adresu zamieszkania, numeru PESEL, adresu e-mail, numeru telefonu, adresu do korespondencji, oraz dokumentów: aktów kupna sprzedaży nieruchomości, aktów zawarcia związku małżeńskiego, aktów zgonu, prawomocnych odpisów wyroków rozwodowych, prawomocnych postanowień o podziale majątku, spadkach, darowiznach. Dane osobowe, o których mowa wyżej będą przetwarzane przez Spółdzielnię w celu:
 - 1.14.1. realizacji zobowiązań,
 - 1.14.2. windykacji należności,
 - 1.14.3. prowadzenia postępowań sądowych,
 - 1.14.4. obsługi i realizacji reklamacji,
 - 1.14.5. prowadzenia korespondencji,
 - 1.14.6. przygotowywania, zawierania i realizacji umów i zleceń,
 - 1.14.7. przygotowywania, udzielania, wydawania i ewidencjonowania pełnomocnictw,
 - 1.14.8. udzielania odpowiedzi na pytania, wnioski i skargi,
 - 1.14.9. prowadzenia rejestru członków
 - 1.14.10. aktualizowania spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów
 - 1.15. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.

Rozdział 4. Ustanie członkostwa

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1.1. wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni, właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 6 ust 3,
 - 1.2. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 1.3. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni;
 - 1.4. zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni;
 - 1.5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa następuje z chwilą:
 - 2.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 2.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2.6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia:
 - 3.1. właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
 - 3.2. najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem
 4. Ustanie członkostwa następuje ponadto w przypadku:
 - 4.1. podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 4.2. wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 14

1. Członek Spółdzielni będący założycielem, właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 6 ust. 3 może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 15

1. Skreślenie z rejestru członków:
 - 1.1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 - 1.2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1.1. i 1.2, przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział 5. Wpisowe i udziały

§ 16

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział członkowski podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.2. Rada Nadzorcza,
 - 1.3. Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 18

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 3.1. Rady Nadzorczej,
- 3.2. członków w ilości nie mniejszej niż 1/3 ogółu członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez dostarczenie pisemnej informacji członkowi Spółdzielni bezpośrednio do skrzynki pocztowej przypisanej do jego lokalu mieszkalnego.
7. 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.
8. W tym samym terminie o czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia należy wysłać zawiadomienie do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej bądź powiadomić elektronicznie.
9. W celu sporządzenia listy obecności Zarząd zastrzega sobie prawo żądania od osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu okazania dowodu osobistego, paszportu bądź innego dokumentu urzędowego potwierdzającego tożsamość danej osoby.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Głosowanie przeprowadza się nad każdą uchwałą z osobna.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów tj. 50 % + 1, chyba że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 5.1. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 5.2. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 - 5.3. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 5.4. 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 20

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Każdy członek ma jeden głos.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszone osoby.
4. 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.
5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
7. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
10. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
13. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiłoby prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Ukonstytuowane Prezydium kieruje pracami Walnego Zgromadzenia.

§ 22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 niniejszego paragrafu biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 23

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej;
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań z działalności jednostki i rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
4. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu;
6. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
7. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni;

9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
10. uchwalanie zmian Statutu;
11. uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej;
12. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i podejmowanie uchwał w tym przedmiocie;
13. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
14. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

§ 24

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły i uchwały mają prawo przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 10 lat.

§ 25

Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, wyboru członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 26

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie z członków Spółdzielni przy nieograniczonej ilości kandydatów.
3. Rada Nadzorcza liczy 5 członków.
4. Kandydata do Rady Nadzorczej zgłasza co najmniej 10 Członków Spółdzielni na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia podając imię i nazwisko, adres zamieszkania kandydata, uzasadnienie dla jego kandydatury oraz pisemną zgodę kandydata.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata liczone od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do dnia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
6. Członkowie Rady Nadzorczej z tytułu pełnienia funkcji otrzymują wynagrodzenie w postaci miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej w danym miesiącu, w wysokości:
 - 6.1. 50 % - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - 6.2. 35 % - pozostali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej
 - 6.3. 25 % - pozostali członkowie Rady Nadzorczej,minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U.2017.847 t.j.).
Warunkiem wypłaty pełnego ryczału jest obecność we wszystkich posiedzeniach Rady w danym miesiącu. Jeżeli w danym miesiącu odbyło się więcej niż jedno posiedzenie wysokość ryczału, o którym mowa w ust. 5 wypłacana jest członkowi Rady proporcjonalnie do ilości posiedzeń, w których uczestniczył. W przypadku gdy

w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbyło się, to wynagrodzenie nie przysługuje.

7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 27

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 2.1. odwołania większością 2/3 głosów uprawnionych w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2.2. rezygnacji,
 - 2.3. ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 28

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych,
 - 1.2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 1.2.1.1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych i wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 1.2.1.2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 1.2.1.3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 1.2.1.4. opiniowanie spraw zgłoszonych przez Zarząd.
 - 1.3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 1.4. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 1.5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 1.6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 1.7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli sprawozdań finansowych,
 - 1.8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 1.9. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
 - 1.10. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
 - 1.11. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
 - 1.12. uchwalanie regulaminu Zarządu,

- 1.13. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 1.14. uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 1.15. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 1.16. uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 1.17. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 1.18. uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 1.19. zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu zgodnie z Kodeksem Pracy,
 - 1.20. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszami określonymi w Statucie z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
 - 1.21. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 1.22. podejmowanie uchwał określających wysokości opłat za wydanie kopii dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 4.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 29

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej 1 raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na uzasadniony wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§ 30

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę, Sekretarza i Przewodniczących komisji stałych w głosowaniu tajnym.
2. Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady stanowią Prezydium Rady, które organizuje pracę Rady.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Zarządu ani pełnomocnikiem Zarządu.

§ 31

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby minimalnego składu Rady określonego przez Statut.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 32

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną w dwuosobową składzie w głosowaniu jawnym i uchwała regulamin jej działania.
2. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może wybrać również inne komisje stałe lub czasowe. Członkiem komisji może zostać osoba posiadająca specjalne predyspozycje lub kwalifikacje niezbędne do pracy w danej komisji.

§ 33

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

§ 34

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

Rozdział 3. Zarząd

§ 35

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 36

1. Zarząd składa się z 2 osób tj.: Prezesa i jego Zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, z wyjątkiem przypadku nie udzielenia członkowi Zarządu absolutorium, kiedy to Walne Zgromadzenie również władne jest odwołać tego członka Zarządu.
3. Zarząd wybiera Rada Nadzorcza na czas nieokreślony w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów, przy obecności co najmniej 2/3 statutowej liczby członków Rady.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu w trybie określonym w ust. 3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, które doręcza się odwołanemu członkowi Zarządu.
5. Zarząd podejmuje uchwały w pełnym składzie.

6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę zgodnie z Kodeksem Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 37

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał oraz wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, w szczególności:

1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni: właścicieli lokali (najemców lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
2. podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
6. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
7. udzielanie pełnomocnictw,
8. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
9. podejmowanie uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, które pod rygorem nieważności sporządzone muszą być w formie pisemnej,
10. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
11. zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa najmu lokalu mieszkalnego, który był lokalem zakładowym w odrębną własność lokali,
12. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych,
13. zawieranie umów najmu lokali oraz innych umów.

§ 38

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.
3. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu.
4. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 39

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy wraz z imiennymi pieczętkami bądź składają podpisy elektroniczne.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 40

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnej i gospodarczej jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 41

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

§ 42

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, pełnomocnik oraz ich małżonkowie nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a nadto uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 2 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Walne Zgromadzenie w najbliższym terminie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

§ 43

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 44

1. Od uchwał Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia członka o uchwale. W pisemnym zawiadomieniu o uchwale należy zamieścić pouczenie o prawie odwołania od uchwały w określonym wyżej terminie i o skutkach jego niezachowania.
2. Jeżeli w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z jej uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Zawiadomienie o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma moc prawną doręczenia, jeśli nie zostało doręczone na skutek nie zgłoszenia przez zainteresowanego zmiany podanego adresu lub nie podjęcia korespondencji w terminie.

§ 45

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 46

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w nieprzekraczalnym terminie 40 dni kalendarzowych od dnia wniesienia pisma.
2. W razie odmowy załatwienia wniosku członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 47

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§48

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. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie za zgodą Rady Nadzorczej.

§ 49

1. W Spółdzielni tworzy się następujące fundusze:
 - 1.1. fundusz udziałowy,
 - 1.2. fundusz zasobowy,
 - 1.3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 1.4. fundusz wkładów budowlanych.
2. W Spółdzielni tworzy się następujące fundusze celowe:
 - 2.1. fundusz remontowy
 - 2.2. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

§ 50

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 57 i w § 58,
 - 1.2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu, ewidencja wpływów i wydatków funduszu

remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. 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.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 51

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 52

W przypadku straty bilansowej pokrywa się ją z funduszy według następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz wkładów mieszkaniowych,
3. fundusz wkładów budowlanych,
4. fundusz remontowy.

§ 53

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 57 i w § 58 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 54

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

§ 55

1. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty.
2. W przypadku wierzytelności na rzecz Spółdzielni, Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość potrącenia tej wierzytelności z udziału, jaki pozostaje do wypłaty byłemu członkowi.

Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami i opłaty

§ 56

1. Spółdzielnia jest obowiązkowym zarządcą zasobów własnych oraz mienia członków nabytego na podstawie ustawy.
2. Spółdzielnia sprawuje Zarząd i administrację własnych i przewłaszczonych zasobów członków i osób niebędących członkami.
3. Powstanie wspólnoty mieszkaniowej i reguł zarządzania właściwego dla niej następuje, gdy w określonym budynku lub budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali.

§ 57

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. 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.

§ 58

1. 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, Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków z działalności Spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od 1 dnia następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 17¹ ust. 6 zdanie 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o nabyciu prawa.
2. 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, iż nie korzystają z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

3. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowie najmu. Najemca jest obowiązany także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 59

1. Za opłaty, o których mowa w § 57 i w § 58 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 60

Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 57 i w § 58 obejmują w szczególności koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 61

1. Opłaty, o których mowa w § 57 i § 58 powinny być wpłacane co miesiąc w kasie Spółdzielni lub wpływać na konto Spółdzielni - do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobierać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie naliczane od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym należności winny być dokonane.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Opłaty, o których mowa w § 57 i w § 58, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić osoby, o których mowa w § 57 i w § 58, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów od niej niezależnych Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić osoby, o których mowa w § 57 i w § 58, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni,

- której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
8. Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości, jeżeli zmiana wysokości opłat dotyczyła kosztów niezależnych od Spółdzielni.
 9. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie rejestru prowadzonego przez Dział Mieszkaniowy Spółdzielni. Użytkownicy są zobowiązani do zgłoszenia w siedzibie Spółdzielni wszelkich zmian w ilości zamieszkałych w lokalu osób w terminie bezzwłocznym.
 10. Zmiany naliczania opłat, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych w lokalu są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po zaktualizowaniu rejestru.
 11. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, Spółdzielnia dokona właściwego naliczenia opłat na podstawie danych otrzymanych z biura meldunkowego lub wynikających z własnych ustaleń. W tym celu Dział Mieszkaniowy Spółdzielni prowadzi rejestr osób zamieszkałych w budynku i dokonuje stosownej weryfikacji raz na kwartał w oparciu o notatki służbowe administratora lub gospodarzy budynków.
 12. Spółdzielnia doręcza korespondencję bieżącą (pisma) dotyczącą:
 - 12.1. bieżących spraw technicznych i administracyjnych;
 - 12.2. spraw członkowskich;
 - 12.3. faktur;
 - 12.4. zmian wysokości zaliczek i opłat;
 - 12.5. rozliczenia zaliczek i opłat;
 - 12.6. opłat eksploatacyjnych,przez upoważnionego przez Zarząd Pracownika Spółdzielni lub upoważnioną przez Zarząd Spółdzielni Firmę, której zlecono obowiązki gospodarza budynku, za potwierdzeniem odbioru.

W przypadku podjęcia dwóch bezskutecznych prób doręczenia korespondencji w wyżej opisany sposób, doręczenie nastąpi poprzez umieszczenie jej w odbiorczej skrzynce pocztowej EURO, a fakt ten potwierdzony będzie przez upoważnionego przez Zarząd Pracownika Spółdzielni lub upoważnioną przez Zarząd Spółdzielni Firmę, której zlecono obowiązki gospodarza budynku, własnoręcznym czytelnym podpisem na imiennej liście lub kopii pisma, ze wskazaniem daty doręczenia.
 13. Spółdzielnia doręcza korespondencję dotyczącą:
 - 13.1. bieżących spraw porządkowych;
 - 13.2. informacji i komunikatów;poprzez umieszczenie jej na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej lub na szybie drzwi wejściowych na klatkę schodową i na stronie internetowej Spółdzielni.
 14. Korespondencja inna niż określona w ust. 12 i ust. 13 będzie doręczana za pośrednictwem koncesjonowanego operatora pocztowego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe (Dz.U.2017.1481 t.j.).
 15. Dysponenci lokali, którzy wyrazili bądź wyrażą wolę dostarczenia korespondencji na adres poza zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ponoszą koszty jej dostarczenia w wysokości zgodnej z uchwałą Rady Nadzorczej, naliczane w formie miesięcznej opłaty ryczałtowej płatnej wraz z opłatami za lokal.

§ 62

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1.1. wodociągowej - do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,
 - 1.2. kanalizacyjnej - piony,
 - 1.3. centralnego ogrzewania w całości,
 - 1.4. elektrycznej - do licznika,
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 i 2, obciążają członków lub osoby niebędące członkami zajmujące te lokale.
4. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 4.1. naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych;
 - 4.2. naprawę i wymianę okien i drzwi;
 - 4.3. naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń;
 - 4.4. naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 4.5. malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 4.6. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 4.7. naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.
5. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka i osób niebędących członkami lub osób z nimi zamieszkałych, obciąża te osoby.
6. Naprawy i wymiany w lokalach wymienione w ust. 1 i 2 oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Ze środków funduszu remontowego mogą być również pokrywane koszty robót modernizacyjnych.
7. Finansowanie remontów określonych w ust. 1, 2 i 6 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
8. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
9. Pozostały zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin.

§ 63

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

3. Nakłady poczynione ze środków członków nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia jest uwzględniana przy ustaleniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 64

1. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 65

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1.1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 1.2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 1.3. wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni
2. Szczegółowe warunki rozliczeń z tytułu wkładów, ich waloryzacji oraz przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 66

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 przed objęciem lokalu mieszkalnego oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą, na rzecz której ustanowione jest prawo a Spółdzielnią umowy o

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu, albo osoby której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 67

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 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.
2. Na najemcy lub osobie biorącej lokal do bezpłatnego używania ciąży obowiązek zwrotu lokalu w należytym stanie. Roszczenia odszkodowawcze Spółdzielni mogą być kierowane do najemcy, osoby biorącej w bezpłatne używanie oraz do uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (in solidum).
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.

§ 68

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 57 i § 58 (w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie

- prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
 5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
 6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
 7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 7.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7.2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
 9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, 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.
 10. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
 11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10 przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 74

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 79, ogłasza nie później niż w ciągu 3

miesiący od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu przez dotychczas uprawnionego.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 75

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 57 ust. 1 oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych : małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 76

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 75, 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.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 75, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 75, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 77

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 78

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

§ 79

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 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 § 57 i § 58.

§ 80

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.

§ 81

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 79 ust. 1 lub 2, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni. Przepis § 77 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 82

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.

§ 83

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. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
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.

§ 84

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

§ 85

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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po jej uzyskaniu w przetargu.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 86

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 § 85 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 87

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

§ 88

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z

tytułu opłat, o których mowa w § 56 i w § 57 Statutu oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 89

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należnych Spółdzielni opłat wynikających ze Statutu rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 90

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z § 88 ust. 3 i 4.

§ 91

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.

§ 92

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.

§ 93

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 94

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

§ 95

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego.

§ 96

1. 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.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4., następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowcy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6:
 - 8.1. ustaje członkostwo właścicieli lokali.
 - 8.2. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 9.1. zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 9.2. obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania

przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 97

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 98

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 99

Uchwała, o której mowa w § 98, 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;
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 o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
5. przypadających na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - 5.1. kredytu ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - 5.2. innego określonego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 100

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 98 i w § 99, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu.

Rozdział 4. Najem lokalu

§ 101

Spółdzielnia może wynajmować lokale.

§ 102

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu niż na cele mieszkalne. Wybór najemcy niebędącego Członkiem Spółdzielni następuje w drodze przetargu.

§ 103

1. Warunki wynajmu lokali są określone w umowie Spółdzielni z najemcą zawartej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem zapłaty ustalonych w umowie opłat jak i zabezpieczeniem stanu technicznego lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość kaucji, termin jej wpłaty oraz jej rodzaj określa umowa zawarta z najemcą.

§ 104

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1.1. spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 1.2. wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - 1.2.1. wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - 1.2.2. wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
4. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1.2. niniejszego paragrafu.
5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
7. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
8. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 105

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 104 i § 106, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek

o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 106

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 5. Zamiana lokali

§ 107

1. Uprawnieniem członka do zamiany lokalu jest uzyskanie określonego prawa do lokalu w Spółdzielni w zamian za zrzeczenie się prawa do dotychczasowego lokalu.
2. Zrzeczenie się prawa do lokalu jest warunkowe tj. pod warunkiem zawarcia z członkiem umowy o inny lokal.
3. Zrzeczenie się dotychczasowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będzie skutkowało notarialnym przewłaszczeniem tego lokalu na rzecz uczestnika zamiany.

DZIAŁ VII. LUSTRACJA

§ 108

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
3. Celem lustracji jest:
 - 3.1. sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - 3.2. zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3.3. kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych,
 - 3.4. wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 3.5. udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

DZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 109

1. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany uchwałą o zmianie Statutu, jak również likwidacji Spółdzielni zgłosić w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Dotychczasowy Statut zachowuje moc prawną do czasu zarejestrowania nowego Statutu. Z chwilą prawomocnej rejestracji nowego Statutu, dotychczasowy Statut traci swą moc i obowiązują postanowienia nowego Statutu. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy tej ustawy.

§ 110

Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U 2017 poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 111

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem ma zastosowanie:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 t.j.);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2017.1560 t.j.);
3. Kodeks Cywilny;
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 t.j.);
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2016.1610 t.j.);
6. inne akty prawne oraz przepisy wykonawcze.

§ 112

Niniejszy tekst jednolity Statutu uchwalony został na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” w Sosnowcu w dniu 25.06.2018 r.