

SĄD REJONOWY
dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Krajowego Rejestru Sądowego
31-547 Kraków, ul. Przy Rondzie 7
tel. 12-349-20-66

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BIEŃCZYCE"
31-630 Kraków, os. Kombatantów 1.
tel. 12 648 48 36 ; fax 12 443 19 78
Identyfikator 350001913
NIP 675-000-66-80

Tekst jednolity statutu na dzień 29.05.2025r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bieńczyce” w Krakowie

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „BIEŃCZYCE”

Stan na dzień 29.05.2025r.

Spis treści statutu

	Strona:
1. <u>Podstawa prawna i terminologia.</u>	3
2. <u>Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.</u>	4
3. <u>Członkowie, ich prawa i obowiązki.</u>	6
3.1. <u>Zasady ogólne.</u>	6
3.2. <u>Rejestr Członków.</u>	8
3.3. <u>Prawa Członków.</u>	9
3.4. <u>Obowiązki Członków.</u>	11
3.5. <u>Obowiązek udostępnienia lokalu.</u>	12
4. <u>Ustanie członkostwa.</u>	12
5. <u>Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.</u>	14
6. <u>Organy Spółdzielni.</u>	15
6.1. <u>Walne Zgromadzenie.</u>	15
6.2. <u>Rada Nadzorcza.</u>	23
6.3. <u>Zarząd.</u>	26
6.4. <u>Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.</u>	27
7. <u>Tytuły prawne do lokali.</u>	28
7.1. <u>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.</u>	28
7.2. <u>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.</u>	32
7.3. <u>Prawo odrębnej własności lokalu.</u>	34
7.4. <u>Najem lokali mieszkalnych .</u>	36
7.5. <u>Najem lokali użytkowych.</u>	36
8. <u>Zamiana lokali.</u>	36
9. <u>Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów.</u>	36
9.1. <u>Zasady Ogólne.</u>	36
9.2. <u>Rozliczenia wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.</u>	37
10. <u>Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.</u>	38
10.1. <u>Zasady ogólne.</u>	38
10.2. <u>Przenoszenie własności lokalu, na członka posiadającego lokatorskie prawo.</u>	39
10.3. <u>Przenoszenie własności lokalu, na osobę posiadającą własnościowe prawo.</u>	39
10.4. <u>Przenoszenie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.</u>	40
11. <u>Gospodarka Spółdzielni.</u>	41
11.1. <u>Zasady ogólne.</u>	41
11.2. <u>Zarządzanie nieruchomościami i wnoszenie opłat.</u>	43
11.2.1. <u>Zasady ogólne.</u>	43
11.2.2. <u>Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.</u>	44
11.2.3. <u>Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.</u>	44
11.2.4. <u>Rozliczenia kosztów energii cieplnej.</u>	46
11.2.5. <u>Ewidencja przychodów i wydatków oraz zasady wnoszenia opłat.</u>	47
12. <u>Zakres remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali.</u>	49
13. <u>Lustracja Spółdzielni.</u>	51
14. <u>Podział Spółdzielni.</u>	51
15. <u>Likwidacja Spółdzielni.</u>	53
16. <u>Upadłość Spółdzielni.</u>	54
17. <u>Przepisy przejściowe i końcowe.</u>	55

1. Podstawa prawna i terminologia

§ 1

Treść niniejszego statutu uwzględnia zasady wynikające z przepisów bezpośrednio regulujących zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej oraz uregulowania zawarte w innych ustawach mające zastosowanie w działalności Spółdzielni, a w szczególności:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. **Prawo spółdzielcze.**
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. **o spółdzielniach mieszkaniowych.**
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. **o własności lokali.**
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.**
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r **Kodeks cywilny.**
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo Budowlane.**
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami.**
8. innych obowiązujących ustaw.

§ 2

Ilekrót w niniejszym statucie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Bieńczyce”, stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
3. **Nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
4. **Lokalu** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku posiadający izbę lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi i służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne.
5. **Lokalu użytkowym / garażu** - należy przez to rozumieć jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym.
6. **Pomieszczeniu przynależnym** - należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w której znajduje się lokal.
7. **Członku** - należy przez to rozumieć osobę posiadającą członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieńczyce”.
8. **Właścicielu lokalu** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wypisem z Księgi Wieczystej.
9. **Użytkownik lokalu:** należy przez to rozumieć:
 - 1) Osobę lub osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu,
 - 2) Osoby faktycznie korzystające z lokalu choćby nie posiadały tytułu prawnego do lokalu.

10. **Wartości rynkowej lokalu** - należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
11. **Osobie bliskiej** należy przez to rozumieć osobę, że jest to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
12. **Ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222) z późniejszymi zmianami.
13. **Kosztach windykacji** należy przez to rozumieć koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego oraz wszystkie inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w celu realizacji eksmisji z lokalu, w tym koszty remontu lokalu socjalnego przeznaczonego dla osób uprawnionych prawomocnym wyrokiem do otrzymania lokalu socjalnego w zasobie mieszkaniowym gminy.

2. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

§ 3

1. Nazwa Spółdzielni brzmi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bieńczyce”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Terenem działania Spółdzielni jest Rzeczpospolita Polska.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek.
 - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
 - 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
 - 1) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) przenoszenie na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
 - 3) sprzedaż lokali mieszkalnych i garaży.
 - 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - 5) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej wieczystym użytkowaniu.

- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy mienie jej członków,
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali,
- 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 3
- 11) podnoszenie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców poprzez ciągłą rejestrację obrazu z kamer monitorujących otoczenie budynków mieszkalnych.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) może prowadzić działalność inwestycyjną na zasadach deweloperskich,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o finansowaniu tej działalności przez członków.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4 w zakresie usług, produkcji lub handlu.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

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

§ 9

1. W zakresie realizacji budowy lub nabywania budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, o czym mowa w § 5 ust 2 pkt.6 statutu dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami spółdzielni.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust 1. jest Walne Zgromadzenie.

3. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

3. 1) Zasady ogólne.

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 9 września 2017 r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017r.
4. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
6. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
7. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną z podpisem kwalifikowanym na adres elektroniczny spółdzielni kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy.
10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywą własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
12. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
13. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 12 zdaniu pierwszym, lub wyboru, o którym mowa w ust. 12 zdaniu drugim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywą własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru i pozostają członkami spółdzielni.
15. W sytuacji, kiedy osoby współuprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie wyznaczą członka spółdzielni lub są w tej sprawie w konflikcie prawo pozostanie bez członkostwa.

§ 12

1. W poczet członków właścicieli lokali przyjmuje Zarząd Spółdzielni.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej lub elektronicznej na podstawie art. 16 § 1 Prawa Spółdzielczego. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL, numer i serię dowodu tożsamości oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej siedzibę i nazwę oraz skrócony wyciąg z rejestru sądowego. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Zarząd podejmuje uchwały w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch Członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 11.
6. O uchwale o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie, w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
7. Zainteresowana osoba może w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, wnieść odwołanie w formie pisemnej do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej w tym względzie zamyka postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 13

Odmowa przyjęcia w poczet członków może mieć miejsce, o ile:

- 1) lokal obciążony jest wierzytelnością Spółdzielni z tytułu opłat związanych z jego użytkowaniem,
- 2) właściciel ubiegający się o przyjęcie w poczet członków jest w sporze sądowym ze spółdzielnią.

3. 2) Rejestr Członków

§ 14

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Rejestr członków może zawierać również dane o: adresach do korespondencji, adresach poczty elektronicznej, numerach telefonów, numerach PESEL oraz informację o aktualnych zadłużeniach z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 15

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 roku wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 roku to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

3. 3) Prawa Członków

§ 16

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
 - 3) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) otrzymania w sposób wskazany w Ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) otrzymania w sposób wskazany w Ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) żądania w trybie określonym w Ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
 - 7) żądania w trybie określonym w Ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) zgłaszania w trybie określonym w Ustawie i statucie projektów uchwał na Walne Zgromadzenie,
 - 9) zgłaszania w trybie określonym w Ustawie i statucie poprawek do projektów uchwał na Walne Zgromadzenie,
 - 10) zaskarżania w trybie określonym w Ustawie Prawo Spółdzielcze i statucie uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
 - 11) otrzymania odpisu statutu i regulaminów,
 - 12) otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 13) przeglądania rejestru członków,
 - 14) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń będących częścią nieruchomości wspólnej, w której znajduje się jego lokal,

- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 17) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 18) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.
 - 19) żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału miejsca postojowego we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 22) do innych świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie, stosując zasady określone w regulaminie, o którym mowa w ust 9.
 4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust 2 pkt. 12, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust 2 pkt. 12 określa Zarząd Spółdzielni na podstawie kalkulacji.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii lub udostępnienia wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 7. Członek, któremu odmówiono wydania kopii lub 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 (art. 18 § 3 Prawa Spółdzielczego).
 8. Uprawnienia do zaznajamiania się z treścią dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt. 12, z wyłączeniem umów z osobami trzecimi nie obejmują materiałów, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych lub mogłoby naruszać dobra osobiste.
 9. Szczegółowe zasady i tryb udostępniania informacji członkom, o których mowa w ust 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3.4) Obowiązki Członków

§ 17

1. Do obowiązków członków należy w szczególności:
 - 1) przestrzeganie przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) dbanie o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
 - 3) wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,

- 4) terminowo uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy.
 - 5) terminowo uiszczać opłaty na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - 6) korzystanie z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię między innymi w statucie i regulaminach Spółdzielni,
 - 7) przestrzeganie regulaminu porządku domowego,
 - 8) pisemne zawiadomienie Spółdzielni o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, w szczególności o zmianie adresu do doręczeń korespondencji; pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo; w uzasadnionych takich przypadkach Spółdzielnia może stosować odpowiednio zasady określone Kodeksie Postępowania Cywilnego,
 - 9) uczestniczenie w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, w tym przeprowadzenia zabiegów dezynsekcji i deratyzacji lokalu,
 - 13) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
 - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 15) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu w przypadku, gdy wynajęcie będzie związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
 - 16) niezwłocznie pisemnie powiadomić Spółdzielnię, w przypadku, jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
2. W celu ochrony mienia Spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa, higieny i estetyki budynków i ich otoczenia oraz określenia warunków zgodnego współżycia mieszkańców w budynkach wielorodzinnych Rada Nadzorcza uchwała regulamin porządku domowego.

3. 5) Obowiązek udostępnienia lokalu.

§ 18

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu,

- Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
 3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
 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.
 5. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 6. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

4. Ustanie członkostwa.

§ 19

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 21 statutu,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 20

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności musi być dokonane na piśmie osobiście przez członka lub przez pełnomocnika, na podstawie pełnomocnictwa szczególnego udzielonego do tego rodzaju czynności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu powzięcia wiadomości o tej czynności prawnej przez Spółdzielnię. Na pisemny wniosek członka, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia.

3. Członek odpowiada za wszelkie zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni do dnia ustania członkostwa.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 21

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ Ustawy, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługiwało 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.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 - 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 22

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 23

1. W trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego rozpatrywane są sprawy wynikające z uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w stosunku do członków.
2. Od uchwał organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 członkowi przysługuje prawo odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym:
 - 1) do Rady Nadzorczej – od uchwały Zarządu,
 - 2) do Walnego Zgromadzenia – od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji.
3. W wypadku wniesienia przez członka spółdzielni 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.
4. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 24

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały.
2. Uchwała Zarządu powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej lub zaskarżenia jej do Sądu.
3. Jeżeli członek nie złoży odwołania w terminie wskazanym w ust 1, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta, w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 25

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 26

1. Wnioski i skargi członków w sprawach niewymagających formy uchwał Zarządu nie podlegają postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu.
2. Wnioski i skargi członków, o których mowa w ust.1 załatwiane są w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia wniosku lub skargi.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić o tym na piśmie wnioskodawcę wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa miesiące od daty złożenia wniosku. Nieuwzględnienie wniosku lub skargi powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie dochodzenia swoich roszczeń na drodze sądowej.

6. Organy Spółdzielni

§ 27

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale z zastrzeżeniem § 35 ust. 4.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
5. Członkami organów Spółdzielni nie mogą być osoby bez zdolności do czynności prawnych oraz osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych.

6. 1) Walne Zgromadzenie

§ 28

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. statutu Spółdzielni.

§ 29

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 30

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności ze wskazaniem dziennej daty walnego zgromadzenia i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej. Pełnomocnik powinien okazać aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej, którą reprezentuje.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel-ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. 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.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań kredytowych, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 11) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i regulaminu Zarządu,
- 16) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. W tym przypadku wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia:
 - 1) wszystkich członków Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w ust 2 Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, na stronie internetowej spółdzielni i w siedzibie spółdzielni.
 - 2) wysłanie członkom zawiadomień na ich pocztę elektroniczną będącą w systemie informatycznym Spółdzielni.

§ 34

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków, Powyższe poparcie projektów uchwał i żądań, o których mowa w ust. 1 powinno zawierać następujące dane członków: imiona i nazwiska, adres lokalu, numery PESEL oraz własnoręczne czytelne podpisy.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby uprawnionych członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Ustalanie wyników głosowania na Walnym Zgromadzeniu może odbyć się przy pomocy specjalistycznego systemu i urządzeń elektronicznych służących do obliczania głosów, a w przypadku głosowania tajnego eliminujących możliwość identyfikacji jak głosowali poszczególni członkowie Spółdzielni.
8. Głosowanie jawne, o którym mowa w ust. 7 odbywa się poprzez podniesienie ręki i naciśnięcie odpowiedniego przycisku na urządzeniu elektronicznym, a tajne tylko poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku na urządzeniu elektronicznym.
9. W przypadku głosowania, o którym mowa w ust. 7 protokół z głosowania wygenerowany automatycznie z elektronicznego systemu obliczania głosów stanowi podstawę ustalenia wyników głosowania i sporządzenia protokołu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej oraz stanowi załącznik do protokołu tej komisji.

§ 36

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Przewodniczący prezydium odczytuje listę pełnomocnictw, a następnie porządek obrad podany w zawiadomieniu o walnym zgromadzeniu.
4. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
5. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 - 5 osób, do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów członków, pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz

- wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) Komisję wyborczą, w składzie 3 osób, do której zadań należy sporządzenie alfabetycznej listy kandydatów:
 - a) na członków Rady Nadzorczej,
 - b) na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego
 - c) na delegata na Kongres Spółdzielczości.Komisja ta jest wybierana, gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej lub w/w delegatów),
 - 3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób, do której zadań należy obliczenie liczby wniosków zgłoszonych na piśmie w trakcie obrad.
 - 4) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Walne Zgromadzenie w zależności od ilości członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu może przegłosować inną liczbę osób wchodzących w skład Komisji, o których mowa w ust.1.
 3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym większością głosów może dokonać połączenia poszczególnych komisji, o których mowa w ust. 1 w pkt. 1), 2) i 3).
 4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji.
 6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
 7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia i stanowią załączniki do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, w których przewidziana jest dyskusja, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - 6) zarządzenia przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

8. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym większością głosów.
9. Członkowie Spółdzielni zgłaszają swoje wnioski na piśmie do Komisji Wnioskowej.

§ 39

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 11 osób spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie w siedzibie Spółdzielni, w terminie 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata,
 - 2) imienia i nazwiska członka zgłaszającego kandydata,
 - 3) uzasadnienia podawanej kandydatury.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji i składają ustne oświadczenie w zakresie spraw dotyczących:
 - 1) niekaralności,
 - 2) merytorycznego przygotowania i posiadanych kompetencji lub kwalifikacji zawodowych,
 - 3) ewentualnego przebiegu zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 4) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 5) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 6) niedopełnieniem obowiązku związanego z wnoszeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy,
 - 7) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
 - 8) dyspozycyjności do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
 - 9) wyrażenia zgody na kandydowanie.
7. Członkowie Spółdzielni mogą zadawać pytania kandydatom na członków Rady Nadzorczej, a kandydaci obowiązani są udzielić zgodnej z prawdą merytorycznej odpowiedzi.
8. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 6.
9. Komisja Wyborcza sporządza alfabetyczną listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
10. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych lub elektronicznego systemu obliczania głosów z zachowaniem wymogów tajności.
12. Jeżeli wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, to na kartach wyborczych są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Jeżeli wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się zgodnie z § 35 ust. 7, 8 i 9 to wyniki głosowania ustala się na podstawie protokołu, o którym mowa w § 35 ust. 9 stanowiącym załącznik do protokołu komisji mandatowo – skrutacyjnej. Bez względu na liczbę kandydatów do Rady Nadzorczej głosujący oddaje głos na kolejno wywoływanych kandydatów poprzez głosowanie na TAK za kandydatem.
17. Każdy członek głosujący może oddać maksymalnie tyle głosów, ile jest miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 41

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w statucie Spółdzielni, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 42

1. Postanowienia § 40 statutu Spółdzielni mają odpowiednio zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.
2. Delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości wybiera się w głosowaniu jawnym. Uchwała podejmowana jest większością głosów.

§ 43

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 35 ust. 1 – zdanie pierwsze statutu Spółdzielni.

§ 44

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w statucie dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 45

Zakończenie Walnego Zgromadzenia dokonywane jest przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 46

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 30 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia oraz pełnomocnictwa są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 47

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia 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. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
6. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
8. 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.
9. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 8 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

10. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 48

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

6. 2) Rada Nadzorcza

§ 49

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 50

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym wyłącznie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni umocowana przez tę osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego po trzech latach.
4. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie i dla dobra całej Spółdzielni, oraz powinien odznaczać się dużą wiedzą z zakresu problematyki społecznej, gospodarczej i problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Członków Rady Nadzorczej obowiązuje zachowanie tajemnicy w sprawach związanych z wykonywaniem funkcji członka Rady Nadzorczej.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 51

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
- 2) zrzeczenia się mandatu członka Rady Nadzorczej,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni w w/w czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 - 9) wybór i odwoływanie w formie uchwał członków Zarządu Spółdzielni.
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalanie zasad dysponowania odzyskanymi mieszkaniami,
 - 14) uchwalanie zasad prowadzenia i finansowania inwestycji oraz jej przeznaczenia,
 - 15) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych w statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
 - 16) uczestniczenie w kontrolach zewnętrznych Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku w lokalach Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Prezydium Rady Nadzorczej nie jest władne do podejmowania uchwał.
4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonać wyboru prezydium tych komisji.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.
6. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji nie przysługuje wynagrodzenie.

§ 54

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od daty pisemnego zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.
7. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
8. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.7 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
9. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 7 członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

§ 55

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

6. 3) Zarząd

§ 56

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 57

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Kandydat na członka Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni, natomiast musi spełniać następujące wymagania:
 - 1) posiadać wyższe wykształcenie,
 - 2) posiadać dużą wiedzę praktyczną w zakresie problematyki zarządzania nieruchomościami i spółdzielczości mieszkaniowej,
 - 3) posiadać umiejętności kierownicze i organizatorskie,
 - 4) posiadać zaświadczenie o niekaralności.
3. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu.
4. Członków Zarządu, wybiera i odwołuje lub zawiesza w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać większością głosów w głosowaniu tajnym tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Z nowo powołanymi członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

7. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Udzielenie takiego pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej.
8. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie takiego pełnomocnictwa nie wymaga zgody Rady Nadzorczej.
9. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 58

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie swojego pełnomocnictwa.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1, składają w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 59

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie, ustawie Prawo Spółdzielcze lub statucie innym organom, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów przez Radę Nadzorczą i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w ramach uchwał Walnego Zgromadzenia.
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd sporządza i składa do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej okresowe sprawozdania wykonania planów, a bilanse i roczne sprawozdania finansowe składa do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

§ 60

Szczegółowy tryb pracy Zarządu i innych spraw organizacyjnych określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

6. 4) Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 61

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku oddelegowanemu członkowi Rady Nadzorczej członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

§ 62

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust 1 i 2 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. W przypadku określonym w ust 3, Zarząd w terminie 30 dni zwołuje Walne Zgromadzenie, w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 63

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 Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 64

1. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznych z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepis od 267b do 267d Ustawy Prawo Spółdzielcze.

7. Tytuły prawne do lokali.

7. 1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 65

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanawiane na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia Spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 66

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, 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.

§ 67

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu.

3. 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, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16(1) Ustawy ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. 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.
9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt. 1 Ustawy w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. 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.
11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8 jest opróżnienie lokalu.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego

lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art.10 ust. 2 Ustawy.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
15. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 12 , oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 68

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 69

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.

§ 70

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub przypadkach, o których mowa w § 67 roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 65, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 65, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku 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. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 71

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.

§ 72

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 przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysuguje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

7. 2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 73

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 przysuguje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem § 10 Statutu. Dotyczy to również, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
6. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 74

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

§ 75

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni dokument potwierdzający nabycie spadku.
2. 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 76

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia (na podstawie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 77

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

§ 78

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 uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu wszystkich należności, w tym z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 79

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.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. 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.

§ 80

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
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.

§ 81

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.

§ 82

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ Ustawy stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

7. 3) Prawo odrębnej własność lokalu

§ 83

1. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.
Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.
3. Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym w art. 1 ust. 3 oraz w art. 27 ust 2 Ustawy, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Powstanie odrębnej własności lokalu następuje z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej.

§ 84

1. W razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
4. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia jest właścicielem samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.
6. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi – z zastrzeżeniem art. 42 ust 6 Ustawy.
7. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3 i 5 niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych – z zastrzeżeniem art. 42 ust 6 Ustawy.
8. Podstawą do określenia powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych jest inwentaryzacja architektoniczna posiadana przez Spółdzielnię – z zastrzeżeniem art. 42 ust 6 Ustawy.

§ 85

1. Spółdzielnia, jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków.
2. Jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali.

§ 86

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 52 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 87

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości

- właściciele 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.
2. Wniosek, o którym mowa w ust.1 za Spółdzielnię jako właściciela lokali składa Rada Nadzorcza.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 88

Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹, art. 26 i art. 27 Ustawy stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

7. 4) Najem lokali mieszkalnych

§ 89

O zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego decyduje Zarząd po uprzednim uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

§ 90

1. Warunki wynajmu lokalu mieszkalnego określać będzie indywidualna umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia przekazania lokalu Spółdzielni po potrąceniu należności Spółdzielni.
4. Wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę stan techniczny lokalu.

§ 91

1. Do umów najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Uregulowania dotyczące najmu lokali mieszkalnych mają odpowiednie zastosowanie do lokali będących pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

7. 5) Najem lokali użytkowych

§ 92

1. Istniejące lokale użytkowe mogą być oddawane w użytkowanie osobom prawnym i fizycznym na podstawie umowy najmu określającej szczegółowo prawa i obowiązki stron umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowach najmu lokali użytkowych zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

8. Zamiana lokali.

§ 93

1. Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z realizacją zamian lokali.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamian lokali mieszkalnych i garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale mieszkalne niebędące własnością Spółdzielni, jeżeli osoby te odpowiadają wymogom statutu.

9. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów.

9. 1) Zasady ogólne.

§ 94

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 70 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 98 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 95

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 97 statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

9. 2) Rozliczenia wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 96

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawnego i fizycznego przejęcia lokalu przez Spółdzielnię oraz zbycia go w drodze przetargu nieograniczonego, 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1. potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 potrąca się również koszty windykacji oraz kwotę odszkodowania uiszczonego przez gminę na podstawie art. 417 Kodeksu cywilnego w razie nie złożenia przez osobę uprawnioną do wypłaty wartości rynkowej lokalu oświadczenia o zobowiązaniu uregulowania tego odszkodowania.
4. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

5. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 97

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu ma charakter przetargu nieograniczonego, ustnego (licytacja).
2. Warunki przetargu Spółdzielnia ogłasza: w lokalnej prasie, na swojej stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni.
3. Cenę wywoławczą ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
4. Szczegółowy tryb postępowania przetargowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 98

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 70 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia wkładu mieszkaniowego.
2. Wzajemnie rozliczenia wkładu mieszkaniowego realizują poza Spółdzielnią osoby uprawnione z tytułu tego wkładu.
3. Warunkiem zaliczenia pełnego wkładu na osobę uprawnioną jest przedstawienie odpowiednich dokumentów, świadczących komu przypadł w całości wkład mieszkaniowy.

§ 99

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. W rozliczeniach z tytułu wkładu Spółdzielnia potrąca należne jej wierzytelności, w szczególności z tytułu zaległych opłat wynikających z art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy

10.. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

10. 1) Zasady ogólne

§ 100

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

§ 101

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

§ 102

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku.
2. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 104 i 107, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 103

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

10. 2) Przenoszenie własności lokalu, na członka posiadającego lokatorskie prawo.

§ 104

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem w terminie 6 miesięcy umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy oraz wpłat wyliczonych według zasad ustalonych uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą na podstawie obowiązujących przepisów ustawowych.

§ 105

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 104 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 70 ust. 2 statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 96 ust 1 statutu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 106

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

10. 3) Przenoszenie własności lokalu, na osobę posiadającą własnościowe prawo.

§ 107

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć w terminie 6 miesięcy umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 i art. 6 ust 3. Ustawy.

§ 108

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 § 107 statutu, 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.

§ 109

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 110

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, póź. 1361 z póź. zm.)

§ 111

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 własnościowe prawo do lokalu.

10. 4) Przenoszenie własności garażu lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 112

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 6 miesięcy przenieść na te osoby ułamkowy udział w nieruchomości wspólnej po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa art. 4 ust 1-2 i 4 i art. 6 ust 3. Ustawy,
- 3) dokonania opłaty w udziale przypadającym na ten lokal na pokrycie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na wykup własności gruntu dla garaży.

§ 113

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 112 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 103 statutu.

§ 114

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 112 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich 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 prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

11. Gospodarka Spółdzielni.

11.1) Zasady ogólne

§ 115

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.
2. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność niż określona w ust 1 i osiągać z tego tytułu dochody.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 116

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. W ciągu trzech miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd Spółdzielni sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 117

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na części ułamkowej nieruchomości, stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali na tej części nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 118

1. Zasadniczymi funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) **Fundusz udziałowy** powstały z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w statucie lub odrębnych przepisach,
 - 2) **Fundusz zasobowy** powstający z wpłat przez członków wpisowego, nadwyżki bilansowej Spółdzielni i innych źródeł określonych w statucie lub odrębnych przepisach,
 - 3) **Fundusz wkładów mieszkaniowych** powstający z wpłat przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 4) **Fundusz wkładów budowlanych** powstający z wpłat wkładów budowlanych,
 - 5) **Fundusz aktualizacji wyceny** powstający z ewidencji skutków aktualizacji księgowej wyceny środków trwałych oraz ich umorzeń, jak również z rewaluacji zasobów mieszkaniowych oraz ich deprecjacji,
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze specjalne:
 - 1) **Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości**, o którym mowa w art. 6 ust.3 Ustawy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - 2) **Fundusz remontowy Spółdzielni**, powstający z części zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz z innych źródeł, a służący do pokrywania kosztów remontów mienia Spółdzielni lub zasilania funduszy remontowych, o których mowa w punkcie poprzednim.
 - 3) **Fundusz świadczeń socjalnych** tworzony według odrębnych przepisów.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze w ramach obowiązujących przepisów.

§ 119

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 120

1. Po zakończeniu okresu obrachunkowego zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i innych obciążeń obowiązkowych wynikających z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni.
2. Nadwyżka bilansowa nie obejmuje pożytków z nieruchomości wspólnej, które zgodnie z art.5 ust.1 USM służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
3. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zasila fundusz zasobowy oraz inne fundusze Spółdzielni.
4. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.
5. Na inne cele niż pokrycie strat bilansowych może być przeznaczona jedynie taka część funduszu udziałowego, która przewyższa wysokość wniesionych obowiązkowych udziałów.

§ 121

1. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w zakresie wyboru podmiotu przeprowadzającego badanie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego wyklada się w lokalu Spółdzielni na 21 dni przed terminem sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§ 122

Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w tym gospodarki finansowej i gospodarowania funduszami w ramach obowiązujących przepisów.

11. 2) Zarządzanie nieruchomościami i wnoszenie opłat.

11. 2.1) Zasady ogólne

§ 123

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać:
 - 1) nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na postawie Ustawy mienie jej członków,
 - 2) nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali nie

narusza kompetencji organów Spółdzielni. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

3. Obowiązku określonego w ustępie 1 nie stosuje się w odniesieniu do zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 Ustawy.

§ 124

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. Uchwała ta nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
3. W przypadkach określonych w ust 1 i 2 właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 125

1. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencji pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości.
2. Okresem rozliczeniowym nieruchomości, określonych w ust. 1 wspólnej jest rok kalendarzowy.

11. 2.2) Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.

§ 126

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 123 statutu obejmują koszty związane z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, (drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, zieleni, uzbrojenie i wyposażenie terenu, itp.),
 - 4) planowaniem i realizacją remontów nieruchomości,
 - 5) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 6) innymi kosztami określonymi Ustawą.
2. Koszty zarządzania nieruchomościami, o którym mowa w ust. 1 są pokrywane z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali w tych nieruchomościach.
3. Wysokość opłat na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów, o których mowa w ust.2 ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie:

- 1) Roczego, rzeczowo – finansowego planu kosztów i przychodów zarządzania nieruchomościami, w skład którego wchodzi rzeczowo – finansowe plany kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości,
- 2) Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali, o którym mowa w § 133 statutu.
- 3) Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej, o którym mowa w § 134 ust. 7 statutu.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 oraz art. 6 ust 3 Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Zasada określona w ust. 4 nie dotyczy:
 - 1) kosztów zakupu energii cieplnej i zaliczkowych opłat na ich pokrycie w zakresie prowadzenia rozliczeń w ramach danego budynku,
 - 2) kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, gdzie rozliczanie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice kosztów i opłat mogą być rozliczane w krótszych okresach.

11. 2.3) Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości

§ 127

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 128

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości gromadzony jest i rozliczany w ramach każdej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w § 118 ust 2 pkt. 1 powstaje z odpisów (wpłat) na ten fundusz dokonywanych przez użytkowników wszystkich lokali w danej nieruchomości oraz innych wpływów (np. odszkodowań, premii termomodernizacyjnych i innych źródeł).
3. Czasowym źródłem finansowania kosztów remontów przekraczających możliwości funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości mogą być środki obrotowe Spółdzielni, pożyczka z Funduszu Remontowego Spółdzielni lub kredyt.
4. Wysokość odpisów, o których mowa w ust. 2 uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni, biorąc pod uwagę bieżące potrzeby remontowe oraz prawidłową realizację przepisów art. 61 Prawa Budowlanego w poszczególnych nieruchomościach.
5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w ust 1 może być wydatkowany jedynie na zadania remontowe w danej nieruchomości, w której powstaje.
6. Różnica pomiędzy kosztami a wysokością zgromadzonych środków pochodzących z odpisów na ten fundusz w danym roku zwiększa odpowiednio przychody lub koszty funduszu remontowego danej nieruchomości w roku następnym.

§ 129

1. Spółdzielnia może tymczasowo finansować ze środków obrotowych koszty remontów w poszczególnych nieruchomościach, gdzie konieczne do wykonania zadania remontowe przekraczają możliwości funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. W wyniku tymczasowo finansowanych powyższych kosztów remontów powstałe wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach podlegają zarachowaniu na poczet należności przyszłych okresów rozliczeniowych funduszu remontowego danej nieruchomości w stosunku do Spółdzielni.
3. Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach podlegają spłacie w następnych okresach rozliczeniowych.
4. Decyzję o tymczasowym finansowaniu ze środków obrotowych kosztów remontów w wyodrębnionych nieruchomościach podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały przy zatwierdzaniu lub korekcie rocznego planu funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości.
5. Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie mogą przekraczać wartości pięcioletniego odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości obowiązującego w roku powstania wyników ujemnych (zadłużenia wewnętrznego).
6. Okres zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może być dłuższy niż 5 lat (60 miesięcy). W celu dotrzymania powyższych okresów Rada Nadzorcza może zwiększyć wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
6. W ciągu okresu zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może nastąpić zmniejszenie wysokości odpisu, o którym mowa w ust 5.

§ 130

W sytuacji, gdy większość właścicieli lokali danej nieruchomości podejmie uchwałę w trybie art. 24¹ lub nastąpi realizacja art. 26 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia przysługuje roszczenie w stosunku do właścicieli poszczególnych lokali w wysokości odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej o zwrot niespłaconego zadłużenia na funduszu remontowym ich nieruchomości.

§ 131

(skreślony)

§ 132

W przypadku podziału Spółdzielni na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze rozliczenie z tytułu zadłużenia wewnętrznego na funduszu remontowym danej nieruchomości tymczasowo pokrytego przez Spółdzielnię z jej środków obrotowych uwzględnia się w bilansie podziałowym.

§ 133

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali, w odniesieniu do:

- 1) Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomości,
- 2) Rozliczania kosztów i odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
- 3) Rozliczania kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ścieków,
- 4) Rozliczania kosztów i przychodów wywozu i segregacji odpadów komunalnych,
- 5) Rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i remontów dźwigów osobowych,
- 6) Rozliczenia kosztów i przychodów podatków i opłat lokalnych,
- 7) Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji domofonów,

- 8) Rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni
- 9) Zasad wnoszenia opłat za użytkowanie lokali.
- 10) Zakresu obowiązków Spółdzielni w ramach wnoszonych opłat.
- 11) Zakresu bonifikat i upustów,
określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

11. 2.4) Rozliczenia kosztów energii ciepłej

§ 134

1. Koszty zakupu energii ciepłej rozliczane są na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica pomiędzy kosztami zakupu energii ciepłej a zaliczkowymi opłatami na ich pokrycie rozliczana jest indywidualnie z użytkownikami lokali w ramach danego budynku.
3. Jeżeli na podstawie rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 powstanie nadwyżka zaliczkowych opłat nad kosztami zakupu energii ciepłej, to Spółdzielnia dokonuje zwrotu tej nadwyżki użytkownikom lokali proporcjonalnie do powierzchni lokalu, od której naliczane są opłaty na pokrycie kosztów energii ciepłej.
4. Jeżeli na podstawie rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 powstanie nadwyżka kosztów zakupu energii ciepłej w stosunku do zaliczkowych opłat na ich pokrycie, to użytkownicy lokali zobowiązani są ją pokryć w terminie 30 dni od dnia otrzymania indywidualnego rozliczenia.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu energii ciepłej i zaliczkowych opłat na ich pokrycie jest rok kalendarzowy.
6. Do dokonania rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 nie jest wymagane zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 8.

11. 2.5) Ewidencja przychodów i wydatków oraz zasady wnoszenia opłat.

§ 135

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy;
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 136

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

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 139 statutu.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 4. 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 § 139 statutu.

§ 137

Osoby zajmujące lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu obowiązane są uiszczać:

- 1) czynsz najmu w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię w umowie,
- 2) inne opłaty w wysokości takiej jak członkowie którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

§ 138

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 139

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 140

1. Opłaty o których mowa § 136 i § 137 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25-go danego miesiąca.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele na które są pobierane.

3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie. W przypadku istnienia zobowiązania z tytułu zaległości w opłatach, o których mowa ust 1, wpłaty dłużnika zaliczane mogą być w pierwszej kolejności na poczet odsetek.
4. Członek nie może potrącać swoich roszczeń względem Spółdzielni z opłat za lokal lub stanowisko garażowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 141

1. Za opłaty, o których mowa w § 140 ust 1 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
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.
3. Spółdzielnia dwa razy w roku może sporządzić i przesłać członkom informacje o wysokości zadłużeń poszczególnych lokali w danej nieruchomości.

§ 142

O ile spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności należy do kilku osób to Spółdzielnia zawrze z nimi umowę o solidarnej odpowiedzialności za wnoszenie opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz za wnoszenie odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

§ 143

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 136, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 136, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Podwyżki opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, chyba że podwyżkę opłat uchwali Walne Zgromadzenie.

§ 144

Opłaty za lokale użytkowe oddawane w najem określa umowa pomiędzy wynajmującym a najemcą.

12. Zakres remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali.

§ 145

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie remontów i konserwacji poszczególnych nieruchomości obejmuje remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia poszczególnych nieruchomości znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu w tym garaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Spółdzielnię obciążają remonty i konserwacje wykonywane w lokalach lub poza nimi następujących instalacji poszczególnych nieruchomości:
 - 1) całej instalacji centralnego ogrzewania wraz z jej wyposażeniem,
 - 2) instalacji gazowej od przyłącza przy urządzeniu gazowym do zaworu znajdującego się przed urządzeniem pomiarowym (licznik gazu) danego lokalu,
 - 3) instalacji wodnej do zaworu odcinającego instalację wewnętrzną lokalu (wraz z tym zaworem i wodomierzem).
 - 4) instalacji elektrycznej do zacisków znajdujących się przed urządzeniem pomiarowym (licznik energii) danego lokalu,
 - 5) poziomów i pionów zbiorczych wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez przyłączy odpływowych od urządzeń w lokalu do pionów kanalizacyjnych),
 - 6) wszystkich przewodów kominowych i spalinowych.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie czynności kontrolnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych oraz statutu i obowiązujących regulaminów.
4. Remonty i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych, w tym garaży (z zastrzeżeniem ust 2 i 3) stanowiące ich elementy lub wyposażenie, obciążają użytkowników tych lokali.
5. Przed przystąpieniem do remontu lokalu użytkownik lokalu (§ 2 pkt. 8 i 9 statutu) zobowiązany jest do wystąpienia do Spółdzielni o wydanie warunków remontu z podaniem pełnego zakresu robót, a po ich uzyskaniu warunkiem rozpoczęcia remontu jest złożenie oświadczenia o przyjęciu warunków remontu.
6. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez Spółdzielnię obowiązków określonych w ust 1, 2 i 3 pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
7. Szczegółowe zasady i zakres remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię i użytkowników lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 146

1. Uszkodzenia przekraczające normalne zużycie budynku i jego wyposażenia wymagające napraw, powstałe z winy użytkownika lokalu w wyniku jego działania lub zaniechania działania obciążają bezpośrednio tego użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia w tych przypadkach ma prawo obciążyć użytkownika lokalu kosztami napraw, a w razie odmowy zapłaty dochodzić ich na drodze sądowej.
3. W przypadku nieprzestrzegania warunków, o których mowa w § 145 ust 5 użytkownik lokalu (§ 2 pkt. 8 i 9 statutu) ponosi pełną odpowiedzialność prawną, finansową i odszkodowawczą.

4. Spółdzielnia w tych przypadkach ma prawo wezwać użytkownika lokalu do usunięcia nieprawidłowości, a w razie ich nie wykonania Spółdzielnia może dochodzić usunięcia nieprawidłowości na drodze sądowej. Koszty procesu ponosi użytkownik lokalu.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 147

1. Dokonanie przez użytkownika lokalu zmian i modyfikacji oraz czasowy demontaż lub rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania jest surowo zabronione. Spółdzielnia w takich przypadkach jest obowiązana doprowadzić instalację centralnego ogrzewania do stanu projektowego i obciążyć użytkownika lokalu wszystkimi kosztami. W takich przypadkach mają zastosowanie przepisy § 146 ust 2.
2. Dokonanie przez użytkownika lokalu zmian, modyfikacji lub demontażu wodomierza ze zdalnym odczytem jest surowo zabronione. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni, wszelkie koszty związane z przywróceniem układów pomiarowych do prawidłowego stanu, pokrywa dodatkowo użytkownik lokalu.
3. Wszelkie zmiany i modyfikacje instalacji znajdujących się w zajmowanym lokalu oraz przebudowa ścian i okien wymaga pisemnej zgody Spółdzielni uzyskanej przed przystąpieniem do robót. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni należy zgłosić je Spółdzielni celem dokonania odbioru technicznego, a w przypadku robót (zanikających) ulegających zakryciu należy przed zakryciem zgłosić je do odbioru częściowego.
4. W przypadku samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust. 3, które są niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego bądź stanowią potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, użytkownik lokalu obowiązany jest przywrócić wszystko do stanu pierwotnego i zgłosić ten fakt do odbioru do Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu może ubiegać się o legalizację wykonanych samowolnie przeróbek tylko w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że są one wykonane:
 - zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami,
 - nie powodują uszkodzeń substancji budynku,
 - nie powodują uciążliwości dla innych mieszkańców,
 - nie stanowią potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców i substancji budynku.Decyzja w tej sprawie leży w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.
6. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.

13. Lustracja Spółdzielni

§ 148

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Lustrację przeprowadzają właściwe Związki Rewizyjne w Spółdzielniach w nich zrzeszonych.

3. Jeżeli Spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust.1, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków.
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych i kulturalnych.
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności Spółdzielni
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

§ 149

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje 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.

14. Podział Spółdzielni

§ 150

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
 - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
 - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej Spółdzielni,
 - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
 - 4) datę podziału Spółdzielni.

§ 151

1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia.

- W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
 3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
 4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału Spółdzielni albo uchwały o podziale naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału, członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia wystąpić do Sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.
 5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.
 6. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale nie zawierającej wszystkich składników treści tej uchwały określonych w § 150 ust 2, członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
 7. Przepisy ust. 2-6 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy z żądaniem podziału występuje organ Spółdzielni powołany do reprezentowania członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni.
 8. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni zawierająca wszystkie składniki treści określone w § 150 ust 2 lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej.

§ 152

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust.1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o której mowa w ust.1, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni, w terminie określonym w ust. 3, uchwały o podziale Spółdzielni lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa

- w ust. 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałą Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 3.
5. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w § 150 ust 2 lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałą stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
 6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

§ 153

1. Niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstającej spółdzielni:
 - 1) uchwała statut powstającej spółdzielni; statut ten nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków;
 - 2) dokonuje wyboru tych organów spółdzielni, do których wyboru powołane jest, według przyjętego statutu, walne zgromadzenie.
2. Podjęcie uchwał, o których mowa w ustępie poprzedzającym, wymaga zwykłej większości głosów.

§ 154

Zarząd spółdzielni powstającej jest obowiązany w terminie czternastu dni od dnia jego wyboru wystąpić z wnioskiem o wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, a Zarząd Spółdzielni dotychczasowej - z wnioskiem o dokonanie w tym rejestrze wpisu o jej podziale.

§ 155

Wskutek podziału Spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej Spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem Spółdzielni Spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie.

15. Likwidacja Spółdzielni

§ 156

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Zebraniach, w odstępie, co najmniej 2 tygodni.
2. Spółdzielnia postawiona w stan likwidacji może przed upływem roku od dnia podjęcia drugiej uchwały Walnego Zgromadzenia o likwidacji przywrócić swoją działalność na podstawie uchwały Zebrania podjętej większością 3/4 głosów.

§ 157

W razie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości.

§ 158

Postępowanie likwidacyjne Spółdzielni prowadzone jest na zasadach określonych w art. od 114 do 129 Prawa Spółdzielczego.

16. Upadłość Spółdzielni.

§ 159

1. Ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.
2. Jeżeli według sprawozdania finansowego spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności spółdzielni walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni, jeżeli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.
4. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości, zarząd spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.

§ 160

1. Z wnioskiem o ogłoszenie upadłości spółdzielni będącej w stanie likwidacji obowiązany jest wystąpić do sądu likwidator niezwłocznie po stwierdzeniu niewypłacalności spółdzielni.
2. Na wniosek wierzyciela, który zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości spółdzielni, sąd może zarządzić postawienie jej w stan upadłości pomimo uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni o dalszym jej istnieniu.
3. Jeżeli ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub przez likwidatora wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego, **zawiadamiając o tym** wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. W takim wypadku nie przeprowadza się postępowania upadłościowego.

§ 161

Przepisy o organach spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej.

§ 162

Po ogłoszeniu upadłości członkowie spółdzielni, na żądanie syndyka upadłości, niezwłocznie uiszczają niewpłaconą jeszcze część udziału.

§ 163

Po ukończeniu postępowania upadłościowego syndyk upadłości zgłosi do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 164

Do postępowania upadłościowego w sprawach nieuregulowanych przepisami Prawa Spółdzielczego stosuje się przepisy prawa upadłościowego.

17. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 165

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

§ 166

Zmiana zasad wnoszenia i wysokości udziałów oraz wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

§ 167

Niniejszy statut obowiązuje od dnia jego rejestracji w Krajowym rejestrze Sądowym.

Informacja o zmianach statutu

1. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 29 maja 2025r. uchwałą nr 2/2025.
2. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 19 maja 2023r. uchwałą nr 9/2023.
3. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 czerwca 2022r. uchwałą nr 16/2022
4. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 maja 2018r. uchwałą nr 9/2018
5. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 2 czerwca 2017r. uchwałą nr 10/2017
6. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2015r. uchwałą nr 14/2015
7. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2015r. uchwałą nr 14/2015.
8. Niniejszy statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie w dniu 20 czerwca 2014r. uchwałą nr 8/2014.
9. Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 października 2009r. uchwałą nr 1/X/2009.
10. Z dniem dokonania rejestracji niniejszego statutu traci moc statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Uchwałą nr 1/2007 z dnia 26.05.2007r, który został zarejestrowany w dniu 03.08.2007r.

Informacja o zmianach statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bińczyce” w Krakowie

1. Rejestracja Spółdzielni - Na Zebraniu Założycielskim w dniu 24 września 1990r. uchwalono Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bińczyce”, która wydzieliła się ze

- Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w dniu 7 lutego 1991r. – Postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział VI Cywilny Sekcja Rejestrowa – Sygnatura Akt: **Rej. S-591/A.**
2. W dniu 27 czerwca 1992r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie– z dnia **21 września 1992r.** - Sygnatura Ns Rej. S-371/92/S.
 3. W dniu 11 czerwca 1994r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie– z dnia **5 lipca 1994r.** - Sygnatura Ns Rej. S-130/94/S,
 4. W dniu 20 maja 1995r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie– z dnia **16 czerwca 1995r.** - Sygnatura Ns Rej. S-172/95/S,
 5. W dniu 25 maja 1996r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie z dnia **18 lipca 1996r.** - Sygnatura Ns Rej. S-179/96/S,
 6. W dniu 23 maja 1998r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie – z dnia **19 czerwca 1998r.** - Sygnatura Ns Rej. S-124/98/S,
 7. W dniu 20 maja 2000r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane Postanowieniem Sądu Rejonowego Dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie – z dnia **21 czerwca 2000r.** - Sygnatura Ns Rej. S-109/00/S,

Pierwsza rejestracja Spółdzielni Mieszkaniowej w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu **25.01.2002r.** pod sygnaturą: KR.XI NS-REJ.KRS/533/02/677, uwzględniając rejestrację Spółdzielni uwidocznioną Sądowym Rejestrze Spółdzielni Sygn.: Rej S – 591/A w dniu 07.02.1991r. Nadano Spółdzielni Nr KRS: **0000084584.**

8. Uchwałą nr 8/2002 w dniu 12 stycznia 2002r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane w KRS w dniu **11 czerwca 2002r.** Sygnatura: KR.XI NS-REJ.KRS/3988/02/904.
9. Uchwałą nr 23/2003 w dniu 13 grudnia 2003r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane w KRS w dniu **1 marca 2004r.** Sygnatura: KR.XI NS-REJ.KRS/1527/04/37.
10. Uchwałą nr 7/2005 w dniu 21 maja 2005r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane w KRS w dniu **30 czerwca 2005r.** Sygnatura: KR.XI NS-REJ.KRS/7355/05/425.
11. Uchwałą nr 1/2006 w dniu 10 czerwca 2006r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane w KRS w dniu **12 września 2006r.** Sygnatura: KR.XI NS-REJ.KRS/22698/06/877.
12. Uchwałą nr 1/2007 w dniu 26 maja 2007r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane w KRS w dniu **03 sierpnia 2007r.** Sygnatura: KR.XI NS-REJ.KRS/18841/07/521.
13. Uchwałą nr 1/X/2009 w dniu 23 października 2009r. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany do statutu, które zostały zarejestrowane w KRS w dniu **12 stycznia 2010r.** Sygnatura: KR.XI NS-REJ.KRS/024153/09/234.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia
w Krakowie XI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego stwierdza
zgodność statutu ze statutem przyjętym
do akt rejestrowych **KRS 84584**
Kraków, dnia **2025-07-25**

Starszy sekretarz sądowy

mgr Marek Marzec



Na podstawie art. 64, 77 i 78 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z § 6 ust. 3 rozp. MS z dn. 21.03.2016 r. w sprawie sposobu uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych

pobrano opłatę sądową w kwocie **100 zł**

2025-07-25
data

Starszy sekretarz sądowy
podpis

mgr Marek Marzec