

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

Dział I. Przepisy wstępne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę :

"Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa" zwana dalej "Spółdzielnią".

§ 2

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni.

4. Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 i 3 Spółdzielnia :
 - 1) nabywa grunty na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3) prowadzi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną,
 - 4) prowadzi działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich.
5. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą, a mianowicie :
 - 1) zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
 - 2) wynajmuje lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w innych budynkach niż wybudowane lub nabyte w celu wynajmu lokali,
 - 3) może wydawać bezpłatną gazetę informacyjną dla członków Spółdzielni i innych osób.
6. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 3, 4 i 5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Zebranie Przedstawicieli.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy "Prawo spółdzielcze", ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 3

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jelenia Góra.

Dział II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

Rozdział 1. Członkowie.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności

prawnych.

Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań :

1) zgromadziła środki na wymagany wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, a przy tym :

- ubiega się o zamianę wzajemną,
- ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zawarcie umowy o budowę lokalu,
- ubiega się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i zawarcie umowy o budowę lokalu,
- ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu i zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
- ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności lokalu opróżnionego i przejętego przez Spółdzielnię, zwanego dalej lokalem z „ruchu ludności”,
- ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego.

2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, pod warunkiem , że nabywca w drodze umowy własnościowego prawa do lokalu zobowiązał się w tej umowie do spłaty na rzecz Spółdzielni długu obciążającego zbywcę z tytułu jego uczestniczenia w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,

3) ubiega się o członkostwo w związku z posiadaniem spółdzielczego

własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni zgodnie z § 86 ust.10 i § 101 statutu,

- 4) małżonek jest członkiem Spółdzielni, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich,
 - 5) przypadło jej prawo do lokalu spółdzielczego lub środków zgromadzonych na poczet wkładu w wyniku podziału majątku dorobkowego,
 - 6) przysługuje jej roszczenie na podstawie § 80, 81 i § 82 ust. 1 , 2, 3 i 6 statutu i odpowiada ona wymogom statutu,
 - 7) wystąpiła o ponowne (po wykluczeniu lub wykreśleniu z grona członków Spółdzielni) przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu spółdzielczego lub innego lokalu spółdzielczego o mniejszej powierzchni, w stosunku do której ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia, a która nadal zamieszkuje w lokalu spółdzielczym i odpowiada wymogom statutu,
 - 8) ubiega się o członkostwo jako małżonek, były małżonek, dziecko lub inna osoba bliska byłego członka Spółdzielni, wykluczonego lub wykreślonego z grona członków Spółdzielni, w stosunku do którego ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia , a która nadal zamieszkuje w lokalu spółdzielczym, do którego wygasło prawo byłego członka i odpowiada wymogom statutu,
 - 9) ubiega się o członkostwo jako małżonek, dziecko lub inna osoba bliska byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wypowiedzenia, a nadal zamieszkuje w lokalu spółdzielczym, do którego wygasło prawo byłego członka i odpowiada wymogom statutu,
 - 10) ubiega się o członkostwo jako były małżonek, dziecko lub inna osoba bliska byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek zgonu, a która nadal zamieszkuje w lokalu spółdzielczym, do którego wygasło prawo byłego członka i odpowiada wymogom statutu.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni tylko w związku z :
- 1) nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego z wyjątkiem garażu,

- 2) nabyciem odrębnej własności lokalu użytkowego z wyjątkiem garażu,
 - 3) ubieganiem się o ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez zawarcie umowy o budowę lokalu użytkowego za wyjątkiem garażu,
 - 4) ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa poprzez zawarcie umowy o budowę lokalu użytkowego, za wyjątkiem garażu,
 - 5) ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego już istniejącego, za wyjątkiem garażu.
4. Osoby prawne przyjęte do Spółdzielni przed dniem 29.06.1996r. z tytułu nabycia prawa do lokalu mieszkalnego, nadal zachowują członkostwo.
5. Spółdzielnia może przyjąć w poczet członków osobę prawną o nazwie Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna w związku z ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych będących w posiadaniu Polskich Kolei Państwowych S.A., a znajdujących się w budynku stanowiącym własność Spółdzielni.
Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest wcześniejsze przekazanie aktem notarialnym przez Polskie Koleje Państwowe S.A. na rzecz Spółdzielni lokali o wartościach wycenionych przez rzeczoznawcę majątkowego, które to wartości zostaną zaliczone jako wkłady budowlane.
Koszty związane z wyceną, sporządzeniem aktu notarialnego i inne związane z przekazaniem ponoszą Polskie Koleje Państwowe S.A.
6. Spółdzielnia może przyjąć w poczet członków państwową osobę prawną o nazwie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w Warszawie w związku z ubieganiem się o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali będących w posiadaniu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, a znajdujących się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest wcześniejsze przekazanie aktem notarialnym, przez właściwy organ, na rzecz Spółdzielni lokali o wartościach wycenionych przez rzeczoznawcę majątkowego, które to wartości zostaną zaliczone jako wkłady budowlane.
Koszty związane z wyceną, sporządzeniem aktu notarialnego i inne związane z przekazaniem ponosi strona przekazująca.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.

Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.

Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.

2. Za osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie deklarację podpisuje przedstawiciel ustawy.
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni .
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 4 podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:
 - 1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
 - 2) właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 statutu.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 5¹

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

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni; członkom nie posiadającym zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych przysługuje jedynie prawo wybierania na zebraniach grup członkowskich, poprzez przedstawicieli ustawowych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 3) prawo uczestniczenia z głosem decydującym w zebraniu grupy członkowskiej oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Zebrania Przedstawicieli i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie i miejscu oraz porządku obrad zebrań grup członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
- 5) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni (z uwzględnieniem ustawy o ochronie danych osobowych),
- 6) prawo otrzymania za odpłatnością, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, a także umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 3 art.18 Prawa spółdzielczego,
- 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni,
- 9¹) prawo zaskarżania do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie członka, poprzez wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały,

- 9²) prawo wystąpienia do sądu o ustalenie nieistnienia albo nieważności uchwały Zebrania Przedstawicieli, sprzecznej z ustawą,
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sposób i terminach określonych w statucie,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 12) prawo do korzystania z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- 13) prawo do ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności lokalu użytkowego, w tym garażu, w trybie określonym w statucie, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 14) prawo do ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w trybie określonym w statucie, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu w wypadkach przewidzianych statutem,
- 16) prawo do zgłaszania uwag z zakresu bieżącej działalności Spółdzielni,
- 17) prawo żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat związanych z : eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 18) prawo kwestionowania zasadności wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 20) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
- 21) prawo do innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej, w zakresie jej statutowej działalności.

2. Członkowi będącemu osobą prawną nie przysługuje prawo ubiegania się o ustanowienie : spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i garażu, odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu.
3. Zaznajomienie, o którym mowa w ust.1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydania członkowi kserokopii tych dokumentów.

§ 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub przedłożył dokument o uzyskaniu prawa do wkładu pozostającego w dyspozycji Spółdzielni,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu oraz inne opłaty uchwalone przez organy Spółdzielni,
- 6) niezwłocznie zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianach zawartych w deklaracji o przystąpieniu na członka oraz zawiadamiać o zmianach w stanie ilościowym osób mieszkających w lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów; członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania,

- 9) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę przeznaczenia całości lub części lokalu spółdzielczego,
- 10) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia :
 - okresowego a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - konserwacji, remontu, modernizacji lub usunięcia awarii w lokalu ,
- 11) ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu i utrzymywać go w należyтым stanie,
- 12) korzystać z lokalu i części wspólnej budynku lub nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystanie z budynku /nieruchomości przez innych mieszkańców,
- 13) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 14) pisemnie powiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 15) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego członek posiada spółdzielcze prawo, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 16) udostępnić lokal celem dokonania wyceny wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa.

§ 8

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) zgonu członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

§ 9

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 10

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w sytuacji, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może być wykluczony, gdy :
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wykluczenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. skreślony

4. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje wyłącznie spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu bądź prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu może być wykluczony, gdy :

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego, w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego, a w szczególności przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali , części wspólnej budynku lub nieruchomości uciążliwym,
- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub garażu.

§ 11

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawnionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może być wykreślony, gdy:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy

pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wykreślenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

- 3) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. skreślony

4. Ponadto członek może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, gdy :

- 1) utracił prawo do lokalu spółdzielczego lub odrębną własność w wyniku podziału majątku lub zbycia lokalu,
- 2) utracił prawo oczekiwania (ekspektatywę) na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego lub zbycia ekspektatywy odrębnej własności,
- 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 4) nie wywiązuje się z zobowiązań finansowych wynikających z umowy o budowę lokalu,
- 5) nie wywiązuje się z obowiązków statutowych, a w szczególności nie podał aktualnego adresu zamieszkania bądź adresu do korespondencji i jest członkiem oczekującym w Spółdzielni,
- 6) nie wniósł w terminie udziału lub udziałów.

§ 12

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
O czasie i miejscu posiedzenia Rady, która ma podjąć uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia zawiadamia się zainteresowanego członka pisemnie co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Zawiadomienia dokonuje się przez posłańca lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu lub

na skutek nie podjęcia w terminie określonym przez urząd pocztowy uważa się za prawidłowo doręczone. Nieusprawiedliwiona nieobecność członka prawidłowo zawiadomionego o terminie posiedzenia nie tamuje możliwości podjęcia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu.

2. Zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu dokonuje Rada Nadzorcza na piśmie wraz z uzasadnieniem, w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza przez posłańca lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub na skutek nie podjęcia w terminie określonym przez urząd pocztowy ma moc prawną doręczenia.

2¹. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje :

1) odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli, lub

2) prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

3. Odwołanie do Zebrania Przedstawicieli należy wnieść w ciągu 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem, a odwołujący się członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed dniem jego odbycia, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O terminie Zebrania Przedstawicieli odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Zebranie Przedstawicieli, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.2¹ pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :

1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Zebrania Przedstawicieli,

2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli,

- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Zebrania Przedstawicieli.

§ 13

Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

Dział III . Organy Spółdzielni .

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 14

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Zebrania Grup Członkowskich,
 - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów samorządowych, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.

Rozdział 2. Zebranie Przedstawicieli Członków.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. **Walne Zgromadzenie może obradować, podejmować uchwały i dokonywać wyborów niezależnie od liczby obecnych członków Spółdzielni.**
 - 1a. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 200 osób, Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
2. W Zebraniu Przedstawicieli biorą udział przedstawiciele wybrani na zebraniach grup członkowskich.
3. Przedstawicielem członków może być tylko członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez członka - osobę prawną.
4. Każdy przedstawiciel ma jeden głos.
5. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Członek Spółdzielni niebędący przedstawicielem ma prawo uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli bez prawa głosu.
7. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 15¹

1. Do obowiązków przedstawicieli należy :
 - 1) udział w Zebraniu Przedstawicieli,
 - 2) zgłaszanie na Zebraniu Przedstawicieli postulatów i wniosków uchwalonych przez zebranie grupy członkowskiej kierowanych do Zebrania Przedstawicieli,
 - 3) uczestniczenie w zebraniu grupy członkowskiej i składanie, w miarę potrzeby, sprawozdań o uchwałach Zebrania Przedstawicieli.

2. Przedstawiciel ma obowiązek zawiadomić Zebranie Przedstawicieli, przed jego odbyciem, za pośrednictwem Zarządu, o niemożliwości wzięcia udziału w Zebraniu Przedstawicieli, wraz z podaniem przyczyn.

§ 16

1. Wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli dokonują zebrania grup członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą proporcjonalnie do ilości członków danej grupy według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, że na każde pełne 100 członków zamieszkałych oraz na każde pełne 500 członków oczekujących posiadających umowę o kolejności przydziału mieszkania wybierany jest 1 przedstawiciel, nie mniej jednak niż jeden przedstawiciel z każdej grupy.
2. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 4 lata i uprawnia przedstawicieli do uczestniczenia w 4 zwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli, poczynając od najbliższego po wyborach zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli.
3. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu wskazanego w ust.2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek :
 - 1) rezygnacji,
 - 2) odwołania zwykłą większością głosów przez grupę członkowską, która dokonała wyboru,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela reprezentującego członka - osobę prawną,
 - 5) zmiany przynależności do grupy członkowskiej.
4. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił, zebranie grupy członkowskiej dokonuje wyboru na okres do końca kadencji innego przedstawiciela.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni.

§ 17

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy :

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

- 16) uchwalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.

§ 18

1. Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku.
 - 1a. Zebranie Przedstawicieli zwołane każdego roku w celu rozpatrzenia rocznych sprawozdań, o których mowa w § 17 pkt 2, jest Zebraniem zwyczajnym.
Wszystkie pozostałe Zebrania Przedstawicieli są Zebraniem nadzwyczajnymi.
2. Zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10 ogółu członków,
 - 3) przynajmniej 1/3 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
 - 4) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli w wypadkach określonych w ust.2 powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
4. Zebranie Przedstawicieli w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia zgłoszenia żądania.
Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli określani w ust.2 mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tymi żądaniami na 12 dni przed terminem odbycia Zebrania Przedstawicieli.

§ 19

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli zawiadamia się przedstawicieli, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz

Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania.

2. O terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Zarząd zawiadamia ogół członków na 14 dni przed terminem Zebrania poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w siedzibach administracji i w klatkach schodowych budynków mieszkalnych albo poprzez ogłoszenie w jednym z miejscowych mediów.
3. W wypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicielom, pozostałym członkom, Związkowi Rewizyjnemu i Krajowej Radzie Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Zebrania, w sposób określony w ust. 1 i 2.

§ 20

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości przedstawicieli w terminach i w sposób określony w § 19.
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania Przedstawicieli, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Zebranie Przedstawicieli jest władne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych przedstawicieli.
4. Uchwały na Zebraniu Przedstawicieli zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw gdy ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
5. Głosowanie na Zebraniu Przedstawicieli odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej, odwołania członków Rady Nadzorczej i odwołania tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Zebraniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 20¹

1. Zebranie Przedstawicieli Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin

zwołania kontynuacji przerwane go zebrania.

2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Zebrania Przedstawicieli Członków w trybie określonym w § 19 statutu.

§ 21

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 - 1¹. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni może być zaskarżona do sądu.
 2. Każdy członek Spółdzielni oraz Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu Przedstawicieli wskutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni może zaskarżyć wyłącznie członek, którego wykluczenie lub wykreślenie dotyczy.
 3. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. poprzednim biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w statucie.
 4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.2, jeżeli utrzymanie uchwały Zebrania Przedstawicieli w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
 5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Zebrania Przedstawicieli bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 22

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.

2. Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru ze swego grona prezydium w składzie : przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
3. Szczegółowy tryb obradowania, zasady wyboru i zadania komisji wybieranych przez Zebranie oraz inne sprawy organizacyjne i porządkowe określa regulamin obrad uchwalany każdorazowo przez Zebranie Przedstawicieli. Regulamin określa również tryb postępowania w przypadku, gdy zachowanie członka niebędącego przedstawicielem uczestniczącego w Zebraniu, uniemożliwia prowadzenie obrad.

§ 23

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz prezydium.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Zebrania Przedstawicieli przechowuje się co najmniej 10 lat.

Rozdział 3 . Rada Nadzorcza.

§ 24

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 25

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybieranych przez Zebranie Przedstawicieli spośród kandydatów zgłoszonych na zebraniach grup członkowskich. Członków Rady Nadzorczej wybiera się spośród członków Spółdzielni. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani członkowie Zarządu, kierownicy administracji, kierownicy działów, kierownicy zakładów, główny księgowy, radca prawny Spółdzielni oraz członkowie Rad Osiedli.
2. Do Rady Nadzorczej może być wybrana również osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez członka - osobę prawną.
3. Każdemu zebraniu grupy członkowskiej przysługuje w Radzie Nadzorczej przynajmniej jeden mandat niezależnie od stanu ilościowego członków danej grupy członkowskiej. Podziału mandatów na poszczególne grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza.

4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zebrania Przedstawicieli, na którym została wybrana do wyboru nowej Rady na zwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli odbywanym po 4 latach.

§ 26

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadku :
 - 1) odwołania przez Zebranie Przedstawicieli większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia przez członka - osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie,
 - 5) zmiany przynależności do grupy członkowskiej.

§ 27

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat najbliższe zwołane Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru uzupełniającego spośród kandydatów zgłoszonych przez grupę członkowską.
2. W wypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu w pełnieniu czynności przez członka tego organu Zebranie Przedstawicieli w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszona członka Rady Nadzorczej powinno odbyć się w terminie 6 miesięcy od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd Spółdzielni.

§ 27¹

Skreślony.

§ 28

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności 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 poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu, Rady Osiedla, zebrania grupy członkowskiej oraz innych regulaminów przewidzianych statutem,
- 10) uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale i uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale,

- 13) ustalanie liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
- 14) ustalanie podziału członków na grupy członkowskie,
- 15) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli i podziału mandatów na grupy członkowskie,
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
- 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Rad Osiedli oraz skarg na ich działalność,
- 19) zwoływanie Zebrania Przedstawicieli w warunkach określonych w § 18 statutu,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie z grona członków,
- 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 22) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 23) ustalanie podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne grupy członkowskie,
- 24) uchwalanie zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku lub budynkach obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 25) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia nowozaciąganego kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali są związane z tą nieruchomością,

- 26) uchwalanie regulaminu udzielania przez Spółdzielnię zamówień na roboty, dostawy i usługi,
 - 27) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad organizowania i przeprowadzania przetargu na pierwszeństwo nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu „z ruchu ludności”,
 - 28) stwierdzanie nieważności i uchylanie uchwał podejmowanych przez zebranie grupy członkowskiej oraz Radę Osiedla niezgodnych z powszechnie obowiązującym prawem, statutem, uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków i uchwałami Rady Nadzorczej,
 - 29) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki do wysokości określonej przez Zebranie Przedstawicieli,
 - 30) uchwalanie metody i zasad rozliczania kosztów dostarczanej wody stanowiącej różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody,
 - 31) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
 3. Członkowie Rady Nadzorczej składają sprawozdania za swojej działalności Zebraniu Przedstawicieli oraz zebraniom grup członkowskich.

§ 29

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w skład którego wchodzi : przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.

Prezydium organizuje pracę Rady.

§ 30

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Rad Osiedli.

2. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

Rozdział 4 . Zarząd.

§ 31

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i 2 zastępców.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem § 20 statutu.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 32

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów ,
a w szczególności :
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia osób na członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
 - 4) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) uchwalanie – na wniosek konkretnego członka – warunków finansowych przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz terminu płatności

zobowiązań z tego tytułu,

- 7) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 8) zawieranie umów o ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 9) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży,
 - 10) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu w wypadkach przewidzianych statutem,
 - 11) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 12) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 13) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 14) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej oraz Zebraniu Przedstawicieli do zatwierdzenia,
 - 15) zwoływanie zebrań grup członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
 - 16) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Zebranie Przedstawicieli,
 - 17) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Zebraniu Przedstawicieli, zebraniom grup członkowskich i Radzie Nadzorczej.

§ 33

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

§ 34

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnej.

Rozdział 5 . Zebranie grupy członkowskiej.

§ 35

1. Zebrania grup członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni przed Zebraniem Przedstawicieli, co najmniej raz w roku. Zarząd może ponadto zwołać zebranie grupy członkowskiej w każdym czasie.
- 1¹. Zebranie grupy członkowskiej może być ponadto zwołane na żądanie 1/5 członków tej grupy. Wniosek w tej sprawie winien być skierowany na piśmie do Zarządu Spółdzielni z podaniem celu i porządku zebrania. W takim przypadku zebranie grupy członkowskiej powinno się odbyć najpóźniej w ciągu 6 tygodni od daty otrzymania przez Zarząd przedmiotowego wniosku, z uwzględnieniem zaproponowanego porządku obrad.
2. Zawiadomienie o zebraniach grup członkowskich jest dokonywane co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania z podaniem daty, miejsca i porządku obrad :
 - 1) członków oczekujących posiadających umowę o kolejności przydziału mieszkania poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie,
 - 2) członków , którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w budynkach mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych,
 - 3) członków - osoby prawne poprzez indywidualne zawiadomienia,
 - 4) osoby fizyczne będące członkami z tytułu prawa do, zlokalizowanego poza budynkiem mieszkalnym, lokalu użytkowego lub garażu nie

zamieszkałe na terenie działania Spółdzielni - poprzez indywidualne zawiadomienia.

§ 36

1. W zebraniu grupy członkowskiej uczestniczą członkowie zamieszkali na terenie objętym działaniem danej grupy, przedstawiciele ustawowi członków nie posiadających zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych zamieszkałych na terenie objętym działaniem danej grupy oraz przedstawiciele członków - osób prawnych, a także członkowie posiadający członkostwo z tytułu spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego lub garażu nie mieszkający na terenie działania Spółdzielni, których lokale znajdują się na terenie działania danej grupy.
Odrębna grupa tworzona jest dla członków oczekujących posiadających umowę o kolejności przydziału mieszkania.
2. Podział członków Spółdzielni na określone grupy członkowskie dokonywany jest przez Radę Nadzorczą, przy czym grupa członkowska powinna obejmować pełne nieruchomości.
3. Każdy członek Spółdzielni ma prawo uczestniczyć tylko w 1 zebraniu grupy członkowskiej i przysługuje mu 1 głos.
4. Zebranie grupy członkowskiej może obradować i dokonywać wyborów bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
5. Zebranie grupy członkowskiej może obradować tylko w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 35.

§ 37

Do uprawnień zebrania grupy członkowskiej należy :

- 1) wybór i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
- 2) zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej, poprzez wybór tych kandydatów,
- 2¹) ustalanie liczby wybieranych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, jednak nie mniejszej niż 2 osoby,
- 3) wybór i odwoływanie członków Rady Osiedla,

- 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla,
- 5) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie wniosków w tych sprawach,
- 6) wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy.

§ 38

Tryb obradowania zebrań grup członkowskich oraz uchwalania wniosków określa regulamin zebrania grupy członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 6. Rada Osiedla .

§ 39

1. Rada Osiedla składa się z 5 do 9 osób wybranych spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na osiedlu. Do Rady Osiedla nie mogą być wybierani członkowie Rady Nadzorczej, za wyjątkiem ustępujących członków Rady Nadzorczej.
Jeżeli na terenie osiedla działa więcej niż jedna grupa członkowska, każdemu zebraniu grupy członkowskiej przysługuje co najmniej 1 mandat w Radzie Osiedla.
2. Liczbę mandatów poszczególnych Rad Osiedli i podział mandatów na grupy członkowskie określa Rada Nadzorcza.

§ 40

1. Kadencja Rady Osiedla trwa od zebrania grupy członkowskiej, na którym dokonano wyboru ostatniego członka Rady Osiedla do zebrania – odbywanego po 4 latach – na którym wybrano ostatniego członka tej Rady Osiedla.
2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa na skutek :
 - 1) upływu kadencji, na którą został wybrany,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zmiany przynależności do grupy członkowskiej,
 - 5) odwołania przez zebranie grupy członkowskiej, która dokonała wyboru; odwołanie następuje zwykłą większością głosów.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat zebranie grupy członkowskiej dokonuje wyboru innego członka Rady na okres do końca kadencji.

§ 41

Do zakresu działania Rady Osiedla należy :

- 1) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 2) opiniowanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej osiedla,
- 3) opiniowanie struktury organizacyjnej administracji osiedla,
- 4) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 5) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla oraz stawianie wniosków o jego odwołanie,
- 6) stawianie wniosków dotyczących zagospodarowania osiedla, w tym utworzenia na terenie osiedla placówek handlowo - usługowych i garaży oraz udział w przetargach o wysokość czynszu,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego, organizowanie rozjemstwa w sprawach spornych na terenie osiedla,
- 8) organizowanie konkursów w celu podniesienia estetyki osiedla,
- 9) współdziałanie z organami samorządowymi i rządowymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 10) rozpatrywanie innych spraw wynikających z funkcjonowania osiedla.

§ 42

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 43

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze przysługuje członkom Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, które mają wpływ na jego prawa majątkowe lub członkowskie.
 - 1¹ .Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
2. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku członka przysługuje mu odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem, jeżeli istniał obowiązek doręczenia uchwały.
Od pozostałych uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członek ma prawo odwołać się do Zebrania Przedstawicieli w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, jednak nie później niż przed upływem roku od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.
Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Zebrania Przedstawicieli jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział V. Gospodarka Spółdzielni

§ 44

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzonych przez uprawniony organ samorządowy, określających :
 - 1) cele i zadania rzeczowe,
 - 2) wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 3) źródła sfinansowania nakładów.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Zebranie Przedstawicieli Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 45

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych.

2. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze własne :

- 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jeżeli Zarząd tak postanowi,
- 3) inne określone odrębnymi przepisami.

3. Źródłem tworzenia poszczególnych funduszy są :

- 1) funduszu udziałowego:
 - wpłaty udziałów członkowskich,
 - inne źródła określone w odrębnych przepisach,
- 2) funduszu zasobowego :
 - wpłaty przez członków wpisowego,
 - wartość umorzonych kredytów bankowych przez budżet państwa,
 - wartość majątkowa otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
 - część nadwyżki bilansowej,
 - inne źródła określone w odrębnych przepisach,
- 3) funduszu wkładów mieszkaniowych:
 - wkłady członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu,
 - wpłaty dokonywane przez PKO, pochodzące z likwidacji książeczek mieszkaniowych członków,
 - wpłaty dokonywane przez członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) funduszu wkładów budowlanych:
 - wkłady członków posiadających własnościowe prawo do lokali,

- wkłady mieszkaniowe członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, na rzecz których następuje przeniesienie własności lokalu,
- dopłaty członków,
- wpłaty dokonywane przez członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- wkłady mieszkaniowe członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na rzecz których następuje przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- wpłaty dokonywane przez PKO, pochodzące z likwidacji książeczek mieszkaniowych członków,

5) funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych :

- odpis podstawowy i odpis dodatkowy z tytułu wpłat członków,
- zysk przeznaczony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków,
- wpłaty z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz z tytułu przeniesienia własności lokalu,
- inne źródła np. dotacje.

4. Kierunki wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych są następujące :

1) naprawy główne,

2) naprawy bieżące.

5. Szczegółowe zasady tworzenia, kierunki wydatkowania i rozliczania funduszy, o których mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, natomiast zasady tworzenia i gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd, o ile fundusz ten zostanie utworzony.

§ 46

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków.

2. Straty bilansowe pokrywa się z funduszy w następującej kolejności :

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy.

§ 47 , 48 – skreślony

Dział VI. Lustracja .

§ 49

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków oraz w okresie pozostawania w stanie likwidacji – corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.

Lustracja może być przeprowadzona także na żądanie :

- 1) Zebrania Przedstawicieli Członków,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku nie zrzeszenia się Spółdzielni lustrację przeprowadza wybrany związek rewizyjny lub lustrator wskazany przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 50

1. O rozpoczęciu lustracji lustrator zawiadamia Radę Nadzorczą i Zarząd. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego. Organy Spółdzielni i jej pracownicy są obowiązani udzielać lustratorowi żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 51

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi.
Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
- 1¹. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
2. Na żądanie członka Spółdzielni Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację z ich realizacji.
Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Zebraniu Przedstawicieli informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Dział VII. Likwidacja Spółdzielni § 52, 53, 54 - skreślony

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

Dział I. Wpisowe i udziały.

§ 55

1. Wpisowe i udział wynoszą po 50,00 złotych każde.
2. Członek Spółdzielni wnosi 1 udział, jeżeli:
 - 1) nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub odrębną własność lokalu mieszkalnego w drodze umowy, spadku lub zapisu,
 - 2) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa, lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - 3) uzyskał członkostwo w związku z członkostwem współmałżonka.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego w tym garażu oraz

członek, który nabył spółdzielcze prawo lub odrębną własność do lokalu użytkowego w tym garażu w drodze umowy, spadku lub zapisu jest obowiązany wnieść:

1) osoba fizyczna – 2 udziały,

2) osoba prawna – 5 udziałów.

§ 56

1. W przypadku śmierci członka współmałżonek, wstępni i zstępni członka wspólnie zamieszkali są przyjmowani w poczet członków z zaliczeniem wpisowego i udziałów wniesionych przez zmarłego członka. Przyjęcie w poczet członków uzależnione jest od spełnienia przez tę osobę wymogów wynikających ze statutu.
2. Udziały określone w § 55 ust.3 członek obowiązany jest wnieść niezależnie od wniesionego udziału określonego w § 55 ust.2.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o członkostwie.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zwrot udziałów następuje w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem. Zwrot udziałów nie następuje w przypadku przeznaczenia ich na pokrycie strat.
6. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
7. Wpłacone udziały nie podlegają waloryzacji.

Dział I a. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

Rozdział 1. Zasady ogólne.

§ 57

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 58

1. Ustalenie wysokości wymaganego wkładu następuje z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy.
2. Ustalenie wysokości wkładu i kosztów budowy następuje w dwóch etapach :
 - wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - ostatecznie w terminie do 30 dni po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),

- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
4. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 59

Wartością rynkową lokalu w rozumieniu statutu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Osobami uprawnionymi do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu są rzeczoznawcy majątkowi .

§ 60

Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają, stosownie do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 61

1. W wypadku modernizacji budynku :
 - 1) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację,
 - 2) właściciel lokalu będący lub niebędący członkiem Spółdzielni jest obowiązany pokryć koszty poniesione na modernizację budynku przypadające na jego lokal.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów modernizacji ustala Rada Nadzorcza.
2. Za modernizację budynku lub lokalu, o której mowa w ust.1 uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
3. Szczególnym przypadkiem modernizacji jest przedsięwzięcie termomodernizacyjne polegające na dociepleniu stropów, stropodachów i ścian budynku; to jest takie ulepszenie budynku, w wyniku którego następuje

zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię ciepłą.

4. Decyzję o przystąpieniu do realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego konkretnego budynku podejmuje Rada Nadzorcza, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w tym budynku.
5. - skreślony
6. - skreślony

§ 62

Z wkładu mieszkaniowego i wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni.

Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 63

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Wkład mieszkaniowy stanowi taką część wartości lokalu w jakiej został wniesiony w dacie przydziału lokalu i obejmuje:
 - 1) wpłacony wkład mieszkaniowy,
 - 2) spłacony kredyt.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jego lokal.
4. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wpłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię

kretytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Zobowiązanie to winno być zabezpieczone poręczeniem co najmniej dwóch wypłacalnych poręczycieli lub w innej formie.

5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
6. Zasada, o której mowa w ust. 5 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przewidziane w § 82 statutu.
7. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
8. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy najpóźniej w dniu podpisania umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 64

Z osobą, która do dnia 28.06.2003r. wniosła kaucję stanowiącą równowartość wymaganego wkładu mieszkaniowego i która zamieszkuje w lokalu Spółdzielni na mocy umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią – Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zaliczeniem wniesionej kaucji jako wymaganego wkładu mieszkaniowego, po uprzednim przyjęciu w poczet członków.

Rozdział 3. Wkłady budowlane.

§ 65

1. Skreślony w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dn.20.04.2005r.

2. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej 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.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
5. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany najpóźniej w dniu podpisania umowy o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Gdy stosownie do postanowień § 68 statutu wysokość wkładu budowlanego ustalana jest w trybie przetargu, to może ona być inna niż określona przez rzeczoznawcę majątkowego jako wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W pierwszym przetargu „cena wywoławcza” stanowiąca równowartość wymaganego wkładu budowlanego ustalana jest w wysokości wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do danego lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W drugim i następnych przetargach „cena wywoławcza” może być obniżona łącznie nie więcej niż o 20 % od wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a decyzję o wysokości obniżki podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 66

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu .
3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub członka przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, nowy członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal.

Rozdział 3a. Zasady ustalania i wnoszenia uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku termomodernizacji budynku oraz zasady ustalania i wnoszenia przez właściciela lokalu kosztów termomodernizacji budynku.

§ 66¹

1. Ustalenie wysokości wymaganego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w związku z termomodernizacją budynku następuje w terminie do 30 dni po zatwierdzeniu rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, na podstawie zestawienia ostatecznych kosztów rzeczywistych z uwzględnieniem wysokości dotacji ze środków funduszu zasobowego.
2. Ostateczne koszty rzeczywiste przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zatwierdza Rada Nadzorcza po zakończeniu przedsięwzięcia.
3. Rozliczenia kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i ustalenia wysokości uzupełnienia wkładu dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych zawierających :
 - 1) określenie zakresu rzeczowego,

- 2) określenie rodzajów kosztów do poniesienia,
- 3) określenie sposobu rozliczania kosztów na poszczególne lokale.
4. Na koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego składają się :
 - 1) koszty bezpośrednie, które obejmują wszystkie koszty związane z określonym budynkiem, dające się ustalić na podstawie dokumentów finansowych,
 - 2) koszty pośrednie, które obejmują koszty nie związane bezpośrednio z danym budynkiem i rozliczane są planowanym wskaźnikiem procentowym kosztów pośrednich ustalonym w planie rzeczowo-finansowym na dany rok.
5. Założenia organizacyjno-finansowe, o których mowa w ust. 3 są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 66²

1. Wysokość wymaganego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz wielkości jednostki rozliczeniowej.
2. Jednostką rozliczeniową jest koszt przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku, wynikający z podzielenia kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego tego budynku przez łączną powierzchnię użytkową znajdujących się w nim lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Wysokość wymaganego uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego należną od członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu pomniejsza się o bezzwrotną dotację ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni ustaloną według zasad określonych przez Zebranie Przedstawicieli.

§ 66³

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obowiązany jest wnieść uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ratach miesięcznych, płatnych w okresie co najmniej 5 lat. Uzupełnienie wkładu można dokonać w okresie krótszym lub jednorazowo.
2. Obowiązek uzupełnienia wkładu powstaje nie wcześniej niż po zakończeniu i rozliczeniu robót budowlanych – prac termomodernizacyjnych danego

budynku.

3. Decyzję o okresie spłaty w ratach uzupełnienia wkładu podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Termin rozpoczęcia spłaty rat, o których mowa w ust. 3 określa Zarząd Spółdzielni w odrębnym piśmie doręczanym członkowi.
5. Należność z tytułu uzupełnienia wkładu staje się natychmiast wymagalna w wypadku :
 - 1) gdy członek zbędzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nabywca w umowie notarialnej nie przejmie zobowiązań członka wynikających z termomodernizacji, za wyjątkiem gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny : zstępnych, wstępnych, małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również gdy przechodzi na zstępnych, wstępnych małżonka,
 - 2) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
6. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązana jest wnieść uzupełnienie wkładu budowlanego z uwzględnieniem postanowień § 66² ust.1 i 2 oraz § 66³ ust.2 w terminie 60 dni od doręczenia jej pisma Zarządu Spółdzielni, określającego wysokość wymaganego uzupełnienia wkładu.
7. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni obowiązany jest pokryć koszty poniesione na termomodernizację budynku, wynikające z rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przy odpowiednim stosowaniu § 66¹, § 66² oraz § 66³ ust.2 – w terminie 90 dni od doręczenia pisma Zarządu Spółdzielni, określającego wysokość zobowiązania z tego tytułu. Na pisemny wniosek właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć na raty spłatę należności z tytułu kosztów termomodernizacji.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni obowiązany jest pokryć koszty poniesione na termomodernizację budynku wynikające z rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przy odpowiednim stosowaniu § 66¹, § 66² ust. 1 i 2 oraz § 66³ ust.2 – w terminie 60 dni od doręczenia pisma Zarządu Spółdzielni, określającego wysokość zobowiązania z tego tytułu.

§ 66⁴

W sprawach uregulowanych w § 66¹ - § 66³ nie stosuje się postanowień § 58 oraz innych postanowień działu Ia, traktujących o zasadach ustalania i wnoszenia wkładów.

Rozdział 4. Zasady ustalania wartości wkładu mieszkaniowego i wartości spółdzielczego prawa do lokalu w wypadku wygaśnięcia prawa.

§ 67

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustalenie wartości wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia prawa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem 24.04.2001 roku tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część wyliczoną wg członkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i obowiązującego na dzień wygaśnięcia prawa, pomniejszoną o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa.
W przypadku mieszkań obciążonych niespłaconym kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa należny wkład mieszkaniowy pomniejsza się o pozostały do spłaty kredyt i odsetki. W sytuacji gdy wartość niespłaconego kredytu wraz z odsetkami jest wyższa od kwoty wkładu mieszkaniowego, członek zwalnający lokal nie otrzymuje żadnej kwoty z tytułu wkładu.
- 2¹. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od dnia 24.04.2001 roku tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 68

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalenie wartości rynkowej lokalu następuje na dzień wygaśnięcia prawa.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed dniem 24.04.2001 roku tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część wyliczoną wg członkowskiego kosztu budowy uchwalonego przez Radę Nadzorczą i obowiązującego na dzień wygaśnięcia prawa, pomniejszoną o zużycie budynku na dzień ustania członkostwa. W przypadku mieszkań obciążonych niespłaconym kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa należny wkład budowlany pomniejsza się o pozostały do spłaty kredyt i odsetki.
- 2¹. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od dnia 24.04.2001 roku tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 69

1. Osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) zostały wykluczone lub wykreślone ze Spółdzielni i którym wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, za wyjątkiem osób, które zostały wykluczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1, lub osób wykreślonych na podstawie § 11 ust. 2 pkt 1 statutu,
- 2) nadal zamieszkują w lokalach spółdzielczych, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu,
- 3) w pełni uregulowały zadłużenia wobec Spółdzielni i złożyły zobowiązania o regularnym wnoszeniu w przyszłości opłat za mieszkanie,
- 4) wystąpiły do Spółdzielni o przyjęcie w poczet członków, i których wkład nie został przeznaczony na pokrycie zadłużenia ani zwrócony uprawnionemu

Zarząd przyjmuje w poczet członków Spółdzielni z uznaniem wysokości wkładu ustalonego na dzień wygaśnięcia prawa, za wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany (bez dopłaty).

2. Osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) ubiegają się o członkostwo jako małżonek, były małżonek, dziecko lub inne osoby bliskie byłego członka Spółdzielni wykluczonego lub wykreślonego z grona członków Spółdzielni, w stosunku do którego ustały przyczyny wykluczenia lub wykreślenia,
- 2) nadal zamieszkują w lokalach spółdzielczych, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu,
- 3) w pełni uregulowały zadłużenia wobec Spółdzielni

Zarząd przyjmuje w poczet członków Spółdzielni z uznaniem wysokości wkładu ustalonego na dzień wygaśnięcia prawa, za wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany (bez dopłaty), w wypadku gdy osoba ta przedłoży dokument o posiadaniu prawa do wkładu.

3. Z członkiem Spółdzielni zawarta zostaje umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dział I b. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107,
 - 2) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu,
 - 4) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 5) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Na wniosek członka Spółdzielni należność, o której mowa w ust.1 pkt 3 może być rozłożona na raty miesięczne do lat 5, po dokonaniu wpłaty zaliczki w wysokości co najmniej 30 % tej należności. Przy spłacie ratalnej stosuje się oprocentowanie ustalone w wysokości średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszanego w Monitorze Polskim.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust.1 pkt 3 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu

obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 71

1. Zarząd Spółdzielni ustala warunki finansowe i terminy wpłaty, przez danego członka, wkładu budowlanego określonego w § 70 ust.1 pkt 3 - w odrębnym piśmie .
2. Po dokonaniu całkowitej spłaty należności, o których mowa w § 70 ust.1 z członkiem Spółdzielni zostanie zawarta umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a do chwili zawarcia tej umowy w dalszym ciągu przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo.

§ 72

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 73

Warunki finansowe przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ustalone w § 70, za wyjątkiem określonych w ust.1 pkt 1, 4, 5 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1115 ze zmianami). W takim przypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

Dział II. Przenoszenie własności lokali.

Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 74

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107 ,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu,
 - 4) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 5) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 3 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu na remonty Spółdzielni.
4. Wpłaty kwot, o których mowa w ust.1 członek obowiązany jest dokonać do Spółdzielni w całości w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.
5. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być przeniesione w prawo odrębnej własności lokalu.

6. Warunki finansowe przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustalone w § 74, za wyjątkiem określonych w ust.1 pkt 1, 4, 5 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1115 ze zmianami). W takim przypadku przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 75

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego , spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu :

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 3) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 4) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

§ 76

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby

ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się garaż,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107.

Dział III. Tytuły prawne do lokali spółdzielczych, zamiana lokali oraz opłaty za używanie lokali.

Rozdział 1 . Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 77

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie.

- 3¹. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 78

1. Spółdzielnia w ramach możliwości i zgłoszonych potrzeb buduje mieszkania w zamian za przekazane środki finansowe zainteresowanych osób.
2. O możliwości uzyskania mieszkania z nowego budownictwa określonego w ust. 1 Zarząd Spółdzielni powiadamia członków i inne zainteresowane osoby poprzez środki masowego przekazu tj. prasę, radio lub telewizję.
3. Oferty rozpatrywane są w następującej kolejności:
 - 1) członkowie oczekujący - w kolejności numerów umów dotychczas zawartych ze Spółdzielnią,
 - 2) członkowie zasiedleni - w kolejności daty złożenia oferty,
 - 3) inne osoby - w kolejności daty złożenia oferty.

§ 79

1. W kolejności ustalonej w § 78 ust. 3 pkt 1 członek Spółdzielni posiadający dotychczas zawartą umowę o kolejności przydziału mieszkania może uzyskać do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię z tzw. „ruchu ludności” spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
- 1¹. O możliwości uzyskania mieszkania z „ruchu ludności” Zarząd Spółdzielni powiadamia członków oczekujących poprzez ogłoszenie w lokalu siedziby

Spółdzielni oraz w tygodniku „Nowiny Jeleniogórskie”.

2. Decyzję na jakich warunkach nastąpi zasiedlenie mieszkania „z ruchu ludności” przez członka oczekującego podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 2¹. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przeznaczeniu mieszkania z „ruchu ludności” do zasiedlenia z pominięciem członków oczekujących:
 - 1) poprzez zamianę zgodnie z § 102 statutu,
 - 2) na umowę najmu zgodnie z § 110 statutu.
3. W wypadku braku chętnych do zasiedlenia lokalu w grupie członków oczekujących, Spółdzielnia ogłosi przetarg w celu zbycia lokalu.

§ 79¹

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) termin oddania członkowi do używania na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego i warunki niezbędne do spełnienia przez członka przed oddaniem lokalu,
 - 5) termin wpłaty lub zwrotu różnicy wkładu mieszkaniowego wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.
5. Po zakończeniu budowy lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 80

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 81

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa wyżej w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może

podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 82

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 80 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich : dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 81, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 - 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku ustania członkostwa :
 - 1) w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy,

- 2) przed zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych w już wybudowanych budynkach osobom, o których mowa w ust 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w kolejności przysługującej byłemu członkowi.

§ 83

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i przekazania do dyspozycji Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 84

1. 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. Jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Rozdział 2 . Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 85

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać członkowi Spółdzielni i osobie niebędącej członkiem Spółdzielni.

§ 86

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Przez umowę o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. – skreślony.
6. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
7. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
8. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
9. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
10. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 86¹

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy

o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) skreślony w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.04.2005r.
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) termin oddania członkowi do używania na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego i warunki niezbędne do spełnienia przez członka przed oddaniem lokalu,
 - 5) termin wpłaty lub zwrotu różnicy wkładu budowlanego wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
 5. Po zakończeniu budowy lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 86²

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców

i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 5 ust. 7 pkt 1 oraz § 86 ust. 10 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 86³

Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym zajmowanego przez osoby, którym do dnia 28.06.2003r. nie przyznano spółdzielczego prawa do lokalu, a przy tym :

- 1) posiadającym umowy uprawniające do zajmowania lokalu, lub
- 2) użytkującym mieszkania na mocy decyzji Zarządu Spółdzielni, lub
- 3) skierowanym na lokale spółdzielcze przez zakłady pracy na mocy umów zawartych między tymi zakładami a Spółdzielnią

i odpowiadającym wymogom statutu.

§ 87

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

§ 88 skreślony

§ 89

1. – skreślony

- 1¹. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepis § 5 ust. 7 pkt 1 oraz § 86 ust. 10 stosuje się odpowiednio.

2. - skreślony

§ 90

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i przekazania do dyspozycji Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 91

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni:
 - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; spadkobierca ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, może złożyć deklarację członkowską bądź
 - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku 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 następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym; z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy lub Spółdzielnia.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 92

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, może złożyć deklarację członkowską.

§ 93

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 107, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 94

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 korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 95

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 sześciu miesięcy. W takim wypadku stosuje się przepis § 5 ust. 7 pkt. 1 oraz § 86 ust. 10 statutu.

§ 96

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

Rozdział 3. Odrębna własność lokalu.

§ 97

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) termin wpłaty lub zwrotu różnicy wkładu budowlanego wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 6) zobowiązanie członka do pokrycia kosztów związanych z uzyskaniem prawa odrębnej własności, a w szczególności : opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
 - 7) rodzaj uprawnień Spółdzielni do gruntu, na którym ma być wybudowany budynek.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 98

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 97, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na

spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 101 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 99

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 100

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

§ 101

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Rozdział 4 . Zamiana lokali.

§ 102

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego oraz zrzeczenia się prawa do niego.

§ 103

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

§ 104

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić zainteresowanym osobom określonym w ust. 1 dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 105

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez ten podmiot.

§ 106

Przy rozliczeniach w związku z zamianą mieszkań stosuje się:

- 1) z członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - zasady finansowe określone w statucie w rozdziale wkłady mieszkaniowe,
- 2) z najemcami - ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5. Opłaty za używanie lokali.

§ 107

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zwane dalej opłatami za używanie lokali.
 2. Postanowienia ust.1 stosuje się także do osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz do spadkobiercy lub spadkobierców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4².
 3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych w tym garaży, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.
 4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, zwane dalej opłatami za używanie lokali.
- 4¹. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami, a także kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu, zwane dalej opłatami za używanie lokali.

- 4². Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie wnoszą opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, ale mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, 4, 4¹ obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty zakupu energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), koszty zużycia wody stanowiącej różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy przy punktach czerpalnych wody, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
6. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 4 zalicza się w szczególności :
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
 - 3) poniesione a nie refundowane przez Skarb Państwa koszty scalenia lub podziału nieruchomości,
 - 4) opłaty publiczno-prawne.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4¹ solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.7 pkt 1 , ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 108

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4¹ jest ustalana przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (za wyjątkiem kosztów zakupu ciepła) oraz ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody oraz zasady ustalania opłat za ciepło określa regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Różnica między kosztami zakupu ciepła a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego według zasad określonych w regulaminie, o którym mowa w ust.3.

§ 109

1. Opłaty, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4¹ należy uiszczać co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień, w którym została dokonana wpłata w kasie Spółdzielni lub u pośrednika. Na wniosek członka, w uzasadnionych wypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu płatności.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi a ustaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4¹ Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych wypadkach Zarząd może częściowo lub całkowicie umorzyć naliczone odsetki.
- 3¹. Spłatę zaległych opłat, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4¹ i odsetek, o których mowa w § 109 ust.3 Zarząd może rozłożyć na raty w formie

pisemnej ugody pozasądowej. Za okres terminowej spłaty należności objętych ugodą nie będą liczone odsetki za opóźnienie.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 107 ust. 1 – 4¹ co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. 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. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

Dział IV. Wynajem lokali.

§ 110

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu:
 - 1) znajdujące się w budynkach wybudowanych lub nabytych w celu wynajmowania lokali,
 - 2) znajdując się w innych budynkach Spółdzielni w sytuacjach uznanych przez Zarząd za uzasadnione.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni. Osoby prawne nie mogą być najemcami lokali mieszkalnych.
3. Do wynajmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe osobom fizycznym i prawnym.

5. Do wynajmu lokali użytkowych, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 110¹

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:
 - 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na warunkach określonych w § 63 i § 77 statutu,
 - 2) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na warunkach określonych w § 65 i § 86 statutu,
 - 3) przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych w § 74 statutu.
2. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.

Dział IV a. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 111

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące

wartość użytkową mieszkania.

2. Dodatkowe wyposażenie mieszkań, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu :
 - 1) w wypadku zwolnienia i przekazania do Spółdzielni lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu – będzie uwzględniane w wycenie wartości rynkowej lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) – skreślony
 - 3) w wypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – będzie się odbywało bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

Dział V. Postanowienia końcowe.

§ 112

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.

§ 113

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin powinien przede wszystkim określać :
 - 1) naprawy obciążające Spółdzielnię,
 - 2) naprawy obciążające członka Spółdzielni,
 - 3) naprawy w części obciążające Spółdzielnię, a w części członka z podaniem proporcji tych obciążeń.

§ 114

Do czasu uchwalenia regulaminów przewidzianych niniejszym statutem zachowują moc regulaminy dotychczasowe, jeżeli nie są sprzeczne ze statutem.

§ 115

Kadencję przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, Rady Nadzorczej i Rad Osiedli wybranych w wyborach w 1999 roku na 3 letnią kadencję, przedłuża się do 4 lat.

W okresie przedłużonej kadencji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie stosuje się zakazu łączenia członkostwa w Radzie Nadzorczej i Radzie Osiedla.