

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SŁUŻEWIEC”
tekst jednolity

Uwzględniający zmiany wprowadzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Służewiec” z siedzibą w Warszawie w dniu 08 czerwca 2022 roku

SPIS TREŚCI

POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....	§ 1.
CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	§ 10.
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	§ 26.
ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	§ 29.
PRAWA CZŁONKÓW.....	§ 60.
ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW...	§ 98.
ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	§ 104.
PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	§ 119.
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	§ 141.
LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI.....	§ 158.
ŁĄCZENIE SIĘ, LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ I PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI.....	§ 159.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE KOŃCOWE.....	§ 160.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁUŻEWIEC zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm), ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r.(tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), oraz innych Ustaw.

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) skreślony,
- 7) skreślony,
- 8) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 9) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 10) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 11) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie i nabywanie budynków z celu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni lub własność członków,
- 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy,
- 6) możliwość prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 6.

Dla realizacji zadań określonych w § 5 spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) może tworzyć samodzielnie lub z innymi osobami podmioty gospodarcze oraz przystępować do takich podmiotów w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

§ 7.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy.

§ 8.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

§ 9.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 10.

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

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie krótszego niż 6 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 11.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni, zwane dalej "ekspektatywą własności", lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 12.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Rejestr członków może zawierać informacje o zaległościach związanych z członkostwem w SM „Służewiec” (rejestr dłużników).
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek ma prawo przeglądać rejestr członków.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 13.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych — członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności — deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu,
4. *skreślony*
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o przysługujących środkach odwoławczych. Odwołanie do Rady Nadzorczej winno być złożone w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 14.

skreślony

2.3. Wpisowe i udział

§ 15.

Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały członkowskie. Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdyby udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. W przypadku spełnienia przesłanek do zwrotu udziału, Spółdzielnia dokona zwrotu należnej z tego tytułu kwoty w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, przelewem na podany przez członka rachunek bankowy lub przekazem pocztowym.

2.4. Prawa członków

§ 16.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) czynne i bierne wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5) żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 6) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu i innych organów Spółdzielni,
- 7) żądania otrzymywania bezpłatnie odpisu statutu i regulaminów oraz odpłatnie, w zakresie dozwolonym prawem powszechnie obowiązującym, na zasadach odpłatności określonych przez Radę Nadzorczą kopii uchwał organów i protokołów obrad organów Spółdzielni i lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
- 8) przeglądania rejestru członków, sprawozdań finansowych oraz protokołów polustracyjnych i zaleceń,
- 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 10) do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 11) zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 12) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 13) żądania zawarcia umowy,
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z podziałem współwłasności prawa własności garażu i przyznaniem prawa do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego.
- 14) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 15) do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 16) wglądu do rejestru dłużników,
- 17) korzystania z innych praw określonych w statucie lub przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

2. Uprawnienia poszczególnych członków Spółdzielni dotyczące udostępnienia protokołów obrad organów spółdzielni lub udostępnienia innych dokumentów nie może naruszać przepisów aktów prawa powszechnie obowiązującego, regulującego w szczególności ochronę danych osobowych, danych stanowiących tajemnicę państwową lub służbową lub inne informacje podlegające ochronie na mocy ustaw.

2.5. Obowiązki członków

§ 17.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
 - 1) zapoznać się i przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) *skreślony*,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 5a) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali,
 - 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
 - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu, głównie instalacji oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 16) udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót obciążających spółdzielnię lub w celu przebudowy, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 - 17) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są, na żądanie i koszt spółdzielni oraz w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 - 18) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.
2. *skreślony*

2.6. Ustanie członkostwa

§ 18.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 19.

skreślony

§ 20.

skreślony

§ 21.

skreślony

§ 22.

1. *skreślony*
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 23.

skreślony

§ 24.

skreślony

§ 25.

skreślony

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 26.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 27.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

§ 28.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje: prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 21 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem Zarząd przesyła odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 29.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 2, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania równej liczby głosów przez kilku kandydatów, wybory pomiędzy tymi kandydatami powtarza się aż do uzyskania jednoznacznego wyniku.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko oddane "za" i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Celem usprawnienia współdziałania między Radą Nadzorczą i Zarządem a mieszkańcami tworzy się w poszczególnych budynkach samorządy blokowe, zwane Komitetami Domowymi, działającymi na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, który określa ich organizację i zakres działania.
7. *skreślony*

4.1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 30.

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§ 31

Walne Zgromadzenie Spółdzielni odbywa się bez podziału na części.

§ 32.

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być również obecni członkowie Zarządu oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie, zachowując tryb oraz termin powiadamiania członków spółdzielni zgodnie ze Statutem.
 - a) Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie w celu wyboru nowej Rady Nadzorczej w przypadku, gdy w przeciągu 3 kolejnych miesięcy od dokonania wyboru Rady Nadzorczej nie odbędzie się posiedzenie Rady ze względu na brak wymaganego quorum.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie, aby mogło się odbyć w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia poprawnego żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
8. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
9. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu wywiesza się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz na oficjalnej stronie internetowej SM „Służewiec”.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wraz z załącznikami i materiałami do nich, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniem projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
14. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 34

Uprawnienie członków do zgłaszania projektów uchwał i żądania ich umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia jest określone zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

§ 35

1. Dla podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał w przedmiocie likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, podziału spółdzielni, połączenia spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. Większość kwalifikowana jest wymagana dla uchwał Walnego Zgromadzenia w przedmiocie:
 - zmiany statutu spółdzielni 2/3 oddanych głosów
 - połączenia spółdzielni - 2/3 oddanych głosów
 - likwidacji spółdzielni - 3/4 oddanych głosów
 - odwołanie członka Rady Nadzorczej - 2/3 oddanych głosów.

§ 36

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch członków. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. *skreślony*
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanoego Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni, chyba, że dłuższy termin będzie konieczny ze względu na odroczone porządki obrad.
5. *skreślony*
6. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanoego Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia kontynuowanego Walnego Zgromadzenia.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz absolutorium dla Członków Zarządu.
8. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
9. Uchwały będące w porządku obrad powinny być odczytane z uzasadnieniem, jeżeli takie zostało wniesione.

§ 37

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy zostanie podjęta uchwała przez Walnego Zgromadzenia o zakończeniu obrad pomimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 38

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

§ 39.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia jego zakończenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 40.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być -wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
6. Jeżeli ustawy lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

4.2. RADA NADZORCZA

§ 41.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 9 do 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały w formie pisemnej dotyczącej wyboru każdego członka Rady Nadzorczej musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Do projektu uchwały dołącza się pisemną zgodę kandydata.
3. Uchwały o wyborze poszczególnych członków Rady Nadzorczej spośród członków Spółdzielni podejmuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Mandaty otrzymują kandydaci, za którymi oddano większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie, którzy wzięli udział w głosowaniu nad daną uchwałą. Jeżeli oddano większość głosów za więcej niż 15 kandydatami, wówczas członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Spośród kandydatów, którzy posiadają tytuły prawne do lokali mieszkalnych w tym samym budynku do Rady Nadzorczej nie może być wybrany więcej niż jeden członek chyba, że z braku kandydatów z poszczególnych budynków nie będzie można wybrać minimalnej liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie. Wówczas członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, za którymi oddano większość głosów i którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w rozumieniu art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze zwołanego w trzecim roku kadencji. Kadencja Rady Nadzorczej wygasa nie później jednak niż z upływem 3 lat od wyboru tej Rady, do której składu został wybrany.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami niniejszej Spółdzielni. Uchwała o wyborze takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni dłużej niż przez kolejne dwie kadencje Rady Nadzorczej.

§ 42.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, a przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej większością 2/3 oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
2. Odwołanie członka Rady może nastąpić w szczególności na wniosek Rady Nadzorczej zwłaszcza, gdy nie bierze on udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej lub komisjach problemowych i nie usprawiedliwia swojej nieobecności przez trzy kolejne posiedzenia.
3. Wniosek o odwołanie członka Rady Nadzorczej powinien być odczytany na Walnym Zgromadzeniu z uzasadnieniem lub przedstawiony przez wnioskodawcę.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Przewodniczący Rady Nadzorczej na wniosek Rady może dokooptować do końca kadencji kandydata, który uzyskał kolejno największą ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu tylko w takim przypadku, gdy skład Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej połowy wymaganego składu statutowego.

§ 43.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) wybór lub powołanie w drodze konkursu Prezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu powołuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu lub wyboru, Rada Nadzorcza odwołuje członków Zarządu, w tym Prezesa. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponownie wybrana do Zarządu nie może być osoba odwołana z pełnienia funkcji w organach Spółdzielni przed upływem kadencji lub działająca w zarządach, które nie otrzymały absolutorium,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) *skreślony*
 - 7) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składania Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do

- reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 15) uchwalanie regulaminu kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 18) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 19) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 20) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 21) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 22) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 23) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz zasad wynagradzania Członków Zarządu, a także powoływanie, lub odwołanie oraz zawieszanie na okres do 3 miesięcy poszczególnych członków Zarządu lub całego Zarządu,
 - 24) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 25) delegowanie na okres do 3 miesięcy członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności Zarządu w razie odwołania całego Zarządu, zawieszenia członka Zarządu lub w sytuacjach gdy Zarząd nie może wykonywać swoich funkcji.
2. Zawieszenie członka Zarządu może nastąpić zgodnie z ust. 1 pkt 23) powyżej w sytuacji, w której Członek Zarządu nie może wykonywać funkcji z powodu stanu zdrowia, przyczyn losowych, względnie Rada Nadzorcza podejmie uzasadnione informacje, co do osoby Członka Zarządu, dopuszczającego się działań podważających jego bezstronność w działaniu dla dobra Spółdzielni, mogących skutkować jego odpowiedzialnością karną albo gdy dalsze pełnienie przez niego funkcji grozi realnymi i wymiernymi stratami dla Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w posiedzeniach Zarządu. O tematyce tych posiedzeń informują oni Radę Nadzorczą na najbliższym jej posiedzeniu.
 5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zatrudnieniu eksperta, rzeczoznawcy w celu opracowania opinii lub ekspertyzy w konkretnej sprawie. W przypadku podjęcia uchwały, odpowiednią umowę z tą osobą podpisuje Zarząd.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład prezydium Rady wchodzi przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 45.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Zastępca Przewodniczącego Walnego Zebrania w terminie do 7 dni po ogłoszeniu wyników wyborów do Rady.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby. Prawo do zapraszania mają Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego Rady.

§ 46.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 47.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swą funkcję społecznie lub za wynagrodzeniem. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o której mowa w ustawie z 10 października 2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Decyzje w przedmiocie przyznania i określenia wysokości wynagrodzenia podejmuje Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

4.3. ZARZĄD

§ 48.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 49.

1. Zarząd składa się od 2-3 członków, w tym Prezesa i członków Zarządu.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 50.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 51.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 52.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 53.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. *skreślony*

§ 54.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.3. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 55.

1. Nie można być równocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.

2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu na okres do 3 miesięcy, zawieszając ich czasowo w pracy w Radzie Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 28 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 56.

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

§ 57

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni winni czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawnymi w zależności od rodzaju i wielkości szkody oraz stopnia zawinienia.

4.4. KOMITETY DOMOWE

§ 58

1. Formę reprezentacji budynku stanowi Komitet Domowy.
2. Komitet Domowy składa się z trzech do pięciu osób wybranych spośród członków Spółdzielni przez mieszkańców danego budynku na okres trzech lat. Zebranie mieszkańców budynku może dokonać wyboru członków Komitetu, o ile będzie na nim reprezentowane co najmniej 1/5 członków spółdzielni z danego budynku.
3. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy, w szczególności:

- 1) udział w przeglądach technicznych i odbiorach robót remontowych wykonanych dla danego budynku;
- 2) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokalu w budynku;
- 3) zgłaszanie uwag dotyczących pracy gospodarza budynku (domu);
- 4) zgłaszanie wniosków do planu remontów i modernizacji budynku

§ 59

Szczegółowy zakres działania Komitetów Domowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. PRAWA CZŁONKÓW

§ 60

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) *skreślony*
- 3) *skreślony*
- 4) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz miejsca postojowe.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 61

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

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

§ 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 62 ust. 1 pkt. 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.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, może wypowiedzieć umowę o ile zostanie wskazany następca.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 64

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 62, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

- małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
 4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ Ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami § 116 Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy;

- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu

§ 66

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

§ 67

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

§ 68

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. Ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 Ustawy, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² Ustawy.

§ 69

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz

zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. *skreślony.*

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkaniowego (domu jednorodzinnego)

§ 70

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i może być przedmiotem hipoteki.
2. 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jego części powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z mocy prawa, prawo to, jeżeli obciążone jest hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Zarządu Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Zarząd Spółdzielni powinien zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w w art. 17¹¹ ust. 2 Ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa do lokalu w drodze przetargu.
4. W przypadku długotrwałych, trwających co najmniej rok, zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym punkcie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 72

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

§ 73

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego bądź własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 74 *skreślono*

§ 75 *skreślono*

§ 76 *skreślono*

§ 77 *skreślono*

§ 78 *skreślono*

§ 79 *skreślono*

§ 80 *skreślono*

§ 81 *skreślono*

§ 82 *skreślono*

§ 83

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego jest ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i może być przedmiotem hipoteki.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub jego części powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego. Pozostałym współuprawnionym z

tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 84

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia”

§ 85 *skreślono*

5.4. Odrębna własność lokalu

§ 86

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) koszty ustanowienia odrębnej własności ponosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 87

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 86, 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 albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 88

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 86 pkt. 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie przez osobę, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu jest skuteczne o ile został wskazany następca.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 89

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 86 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a spółdzielnią w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 86 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 90

Przeniesienie własności lokalu na rzecz na rzecz osoby, o której mowa w § 86 Statutu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 91

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

§ 92

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 93

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 40 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 94

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

§ 95

Przepisy §86 - 94 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.5. Najem lokali

§ 96

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i innym osobom fizycznym.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 97

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze konkursu ofert.

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków

§ 98

skreślony

§ 99

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni:
 - 1) *skreślono*
 - 2) *skreślono*
 - 3) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Do lokalu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia ustanawia tytuł prawny stosownie do warunków organizowanego w tym celu przetargu, na rzecz osoby, która wygrała przetarg i zapłaciła w całości cenę nabycia lokalu wynikającą z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 100

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. Zamiana lokali

§ 101

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na inny lokal o tym samym statusie. Zamiana ta polega na ustanowieniu lokatorskiego prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego. Warunki zamiany określa umowa.
2. Zmiana powyższa dotyczy zamiany praw spółdzielczych: prawa spółdzielczego lokatorskiego na lokatorskie i prawa spółdzielczego własnościowego na własnościowe.

§ 102 *skreślono*

§ 103 *skreślono*

VII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne

§ 104.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 105

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych, w tym wartości gruntu przeznaczonego pod budynek i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 104 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Zasady realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych są określone w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 106

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 104, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie praw do lokali, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 107

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

§ 108

Jeśli w skutek nie wniesienia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu ustalonych wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba ta zobowiązana jest do ponoszenia skutków finansowych swojego zaniechania.

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 109

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy

danego lokalu, osoba ta obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 110 *skreślono*

§ 111

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana 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 jej lokal.

7.3. Wkłady budowlane

§ 112

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

§ 113 *skreślono*

§ 114 *skreślono*

§ 115

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu ustalonej na zasadach określonych w Statucie na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 116

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Zawiadomienia o ogłoszeniu przetargu są umieszczane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, poszczególnych budynkach mieszkalnych należących do Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
3. Przetarg odbywa się według następujących zasad:
 - 1) Ogłoszenia powinny ukazać się na minimum 14 dni przed upływem terminu końcowego na składanie ofert.
 - 2) Cena wywoławcza powinna odpowiadać cenie rynkowej lokalu ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę oraz powinna uwzględniać również :
 - ciążące na lokalu zadłużenie,
 - koszty sporządzenia wyceny,
 - 3) Osoba przystępująca do przetargu powinna wpłacić wadium w wysokości określonej każdorazowo przez Zarząd. Wysokość wadium określana jest w przedziale od 5% do 10% ceny wywoławczej lokalu.
 - 4) Oferta powinna być złożona na piśmie w zamkniętej kopercie i powinna zawierać cenę nie niższą niż cena wywoławcza. Oferta powinna zawierać oświadczenie czy dana osoba pozostaje w związku małżeńskim. W przypadku złożenia oferty przez osobę pozostającą w związku małżeńskim, do oferty powinno być dołączone oświadczenie małżonka wyrażające zgodę na treść oferty. W przypadku gdy pomimo pozostawania w związku małżeńskim taka zgoda nie jest wymagana, do oferty powinny być dołączone dokumenty (w oryginałach lub odpisie poświadczonym za zgodność) potwierdzające powyższą okoliczność.
 - 5) *skreślony*.
 - 6) W przypadku nie zgłoszenia się w terminie składania ofert żadnej z osób uprawnionych zgodnie ze punktem poprzednim, Spółdzielnia przeprowadza przetarg, który wygrywa osoba deklarująca cenę najwyższą, nie niższą niż cena wywoławcza.
 - 7) Osoba która wygra przetarg lub która spełnia warunki o których mowa w pkt 5) i spełniła inne wymagania określone w niniejszym paragrafie jest zobowiązana przystąpić do umowy przeniesienia własności lokalu w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia otrzymania informacji o wygraniu przetargu lub od dnia otrzymania informacji o potwierdzeniu pierwszeństwa. Warunkiem przystąpienia do umowy jest uiszczenie całości wylicytowanej ceny lub ceny ustalonej zgodnie z pkt. 5, jak również posiadanie członkostwa w spółdzielni.
 - 8) W przypadku uchylenia się przez osobę która wygrała przetarg lub nie spełnienia przez nią innych warunków, wadium wpłacone przy składaniu oferty, przepada na rzecz Spółdzielni.
 - 9) Wadium wpłacone przez osobę składającą ofertę, która wygrała przetarg, zostaje zaliczony na poczet ceny.
 - 10) Wadium wpłacone przez osobę, która nie wygrała przetargu, zwraca się w wysokości nominalnej w terminie 7 dni od zaakceptowania przez Zarząd Spółdzielni wyboru oferty dokonanego przez komisję Przetargową.
 - 11) Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa. W jej skład wchodzi członek Zarządu i cztery osoby wskazane przez Zarząd.
4. 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.
5. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie

uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 117

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu lub od osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa.
- 1^a. Jeżeli kwota, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami statutu lub od osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa, będzie wyższa od wartości rynkowej lokalu ustalonej zgodnie z odrębnymi przepisami, nadwyżka ponad wartość rynkową lokalu stanowić będzie przychód własny Spółdzielni. Przychód z tego tytułu Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na fundusz remontowy.
2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 118

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

VIII. PRZEKSZTALCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 119

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia

- 1) *skreślono*
 - 2) przeniosła na członka odrębną własność lokalu.
2. *Skreślono*

§ 120

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

§ 121

1. *Skreślono*
2. *Skreślono*
3. *Skreślono*

Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 122

1. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 1 miesiąc.

§ 123

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną po spełnieniu wymogów prawnych.

§ 124

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

8.1. *skreślono*

- §125 *skreślono*
§126 *skreślono*
§127 *skreślono*
§128 *skreślono*

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

§ 129

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach wspólnych przypadających na lokal i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 130

1. Wpłaty, o których mowa w § 129, członek Spółdzielni jest zobowiązany uiścić przed planowanym dniem zawarcia umowy.
2. W przypadku niewuiszczenia wymaganej kwoty w terminie określonym powyżej, wniosek członka uznaje się za niezłożony.

§131

skreślony

§ 132

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 129 pkt 1) i 2), przeznacza się na spłatę odpowiednich części zadłużenia kredytowego obciążającego lokal.

§ 133

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 129, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 116 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

§ 134

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach wspólnych przypadających na lokal i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 135

Po śmierci członka Spółdzielni, który za życia wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ usm, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 136

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

§ 137

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

8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 138

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego do lokalu w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności ułamkowej części tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego, przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach wspólnych przypadających na udział.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 139

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17¹⁵ usm.

§ 140

Po śmierci członka Spółdzielni, który za życia wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1 . Zasady ogólne

§ 141 *skreślono*

§ 142

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 143

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa ustawa o rachunkowości oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 144

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty uwzględniający wpływy i wydatki każdego budynku;
 - 2) fundusz inwestycyjny;
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
 - 4) skreślony;
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, przy czym odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 145

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 146

1. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Część nadwyżki bilansowej pozostałą po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 1, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia – zwłaszcza na utworzenie i zasilenie funduszy celowych Spółdzielni, do podziału między członków.

§ 147

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 148

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Sporządzony przez Zarząd plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali zatwierdza Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 149

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi i na zasadach w niej określonych. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 149¹

1. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby

zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

3. *skreślony*
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

§ 150

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 149, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów i przychodów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów o przychodów zarządzania poszczególnymi nieruchomościami oraz regulaminy tych kosztów i przychodów i ustalania opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. W przypadku finansowania prac remontowych, przekraczających roczne wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości, Rada Nadzorcza może określić w drodze uchwały zasady przenoszenia środków i pokrywania wydatków ze środków funduszy dla poszczególnych budynków oraz zasady ich ewidencjonowania. Uchwała powinna określić maksymalny czas rozliczenia prac finansowanych ze środków funduszy innych budynków, nie dłuższy niż 5 kolejnych pełnych lat obrachunkowych.

§ 151

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 152

1. Opłaty, o których mowa w § 149, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i osoby korzystające z lokali lub wobec których przysługuje im tytuł prawny, co najmniej na 3

- miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ustępie poprzednim na co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 4. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
 5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
 6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 153

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

§ 154

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy:
 - a) przewodów instalacji gazowej, z wyłączeniem kuchni gazowej;
 - b) przewodów instalacji wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, tzw. pionów łącznie z zaworami odcinającymi, z wyłączeniem tzw. poziomów odbiorników (baterii, wanien, umywalek, zlewozmywaków, dolnopłuków, misek ustępowych itp.);
 - c) przewodów kanalizacyjnych, tzw. pionów z wyłączeniem podejść do urządzeń lokatorskich. W przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacji na odcinku od zaworów odcinających z powodu zakrycia tej instalacji przez użytkownika lokalu glazurą, tynkiem, boazerią, meblami itp. wszelkie koszty, związane z tym utrudnieniem, ponosi użytkownik;

- d) instalacji elektrycznej do gniazd bezpiecznikowych lokalu, z wyłączeniem deski licznikowej z bezpiecznikami;
 - e) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem podzielników ciepła;
 - f) wentylacji do krtek wentylacyjnych w lokalu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 155

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do trójnika pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 - 7) naprawy instalacji elektrycznej wraz z wymianą bezpieczników.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 156

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
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.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 157

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 158

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji lustrację przeprowadzić corocznie.
2. Lustracja zarówno pełna jak i problemowa winna być przeprowadzona w każdym czasie na żądanie:
 - Walnego Zgromadzenia;
 - Rady Nadzorczej;
 - co najmniej 1/5 członków Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej upoważnieni są do uczestniczenia w lustracji.
4. *Skreślono*

XI. ŁĄCZENIE SIĘ, LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ I PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI

§ 159

Łączenie się, podział, likwidacja i upadłość Spółdzielni następuje w wypadkach i na zasadach określonych w prawie spółdzielczym.

1. Walne Zgromadzenie może uchwalić podział pozostałego po likwidacji Spółdzielni majątku pomiędzy jej członków z zachowaniem przepisów art. 125 prawa spółdzielczego.
2. Roszczenie byłych członków (ich spadkobierców i następców prawnych) do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspokajane będą w pierwszej kolejności proporcjonalnie do liczby ich członkostwa w Spółdzielni, przy czym maksymalny udział w majątku Spółdzielni byłego członka nie może przekroczyć kwoty jednego podstawowego udziału członkowskiego obowiązującego w dniu postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, a łączna wartość podzielonego pomiędzy byłych członków nie może przekroczyć 30% ogólnej wartości funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni przeznaczonego do podziału.
3. Podział pozostałego po likwidacji majątku będzie dokonywany pomiędzy osoby będące członkami Spółdzielni w dniu postawienia jej w stan likwidacji, według zasad określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. W sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, likwidator Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić obecnych i byłych członków poprzez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i prasie spółdzielczej, wyznaczając termin zgłaszania roszczeń.

5. Roszczenia członków, byłych członków (ich spadkobierców i następców prawnych) do majątku Spółdzielni zaspakajane są w formie pieniężnej. W uzasadnionych przypadkach, za zgoda stron, zaspokojenie roszczeń do majątku Spółdzielni może nastąpić w formie rzeczowej, wówczas wycenę rzeczowych składników majątkowych Spółdzielni, objętych podziałem zatwierdza biegły rzeczoznawca lub Rada Nadzorcza.

§ 159¹

1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w § 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia zarządowi spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni, o której mowa w § 1, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni, w terminie określonym w § 3, uchwały o podziale spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w § 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w § 3.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 prawa spółdzielczego lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
6. Rada Nadzorcza może w formie uchwały wprowadzić opłatę związaną z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej dla przeprowadzeniu podziału, którą zostaną obciążeni wszyscy członkowie Spółdzielni z części żądającej podziału. Opłata ta zostanie ostatecznie rozliczona na podstawie rzeczywistych kosztów Spółdzielni poniesionych w związku z przygotowaniem dokumentacji. W przypadku nadwyżki wpływów nad kosztami z tego tytułu, nadwyżka zostanie proporcjonalnie do wpłat zwrócona osobom, które ją wpłaciły, chyba, że zostanie zaliczona na poczet wymagalnego zadłużenia danego członka z innego tytułu.

XII PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 160

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

§ 161

skreślony

§ 162

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa po jej zakończeniu z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Kadencja Przedstawicieli Członków wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem zarejestrowania zmian Statutu Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 163

Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu.