



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "METALOWIEC" we Wrocławiu

STATUT

**uchwalony przez Walne Zgromadzenie 21-23.05.2018 r.,
uchwałą nr 12/05/18, ze zm. z:
26-28.05.2025 r., uch. nr 10/05/25.**

TEKST JEDNOLITY – maj 2025 rok – obowiązuje od 17.07.2025
Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu 28.11.2003 r.,
zmiany wpisano do KRS 0000098910, w dziale 1, rubryce 4 – informacje o statucie.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ	STRONA
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE (CZŁONKOSTWO) SPÓŁDZIELNI	4
III. PRAWA CZŁONKÓW	5
IV. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW I LOKALI ...	6
V. WPISOWE, UDZIAŁY	7
VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	7
VII. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW	8
VIII. RADA NADZORCZA	11
IX. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI	13
X. ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ (GRUPA CZŁONKOWSKA) skreślony przez ZPC 30.11.07 r.	
XI. RADA OSIEDLA	14
XII. RADA GRUPY CZŁONKOWSKIEJ CZŁONKÓW OCZEKUJĄCYCH skreślony przez ZPC 14.06.02 r.	
XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I ZARZĄDZANIE	15
XIV. GOSPODARKA LOKALAMI	15
XIV a. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	16
XIV b. PRAWO DO LOKALI	17
XV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU	21
XVI. ROZLICZENIA FINANSOWE	21
XVII. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	24
XVIII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	26
XIX. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI, PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI	27
XX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE	27
XXI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	28

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALOWIEC” we Wrocławiu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę **Spółdzielnia Mieszkaniowa „METALOWIEC” z siedzibą we Wrocławiu** – zwaną dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
1¹⁾ *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) prowadzenie w interesie swoich członków działalności gospodarczej,
 - 7) zaspokajanie potrzeb gospodarczych, kulturalno-społecznych i oświatowych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku,
 - 8) zbywanie lokali na zasadach przetargu,
 - 9) dokonywanie zamian lokali.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy, mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości lub na podstawie innych przepisów.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE (CZŁONKOSTWO) SPÓŁDZIELNI.

§ 4.

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;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. 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 – po złożeniu odpowiedniej deklaracji. 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.
4. Członek powinien złożyć pisemne oświadczenie o przyjęciu do wiadomości treści statutu i regulaminów.
5. Członek ma prawo wskazać adres do korespondencji inny niż adres położenia lokalu, do którego przysługuje mu prawo, jak również podać inne dane teleadresowe do kontaktu w wypadku np. awarii oraz dane o liczbie osób wspólnie zamieszkających – umożliwiające prawidłowe rozliczenia.
6. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

§ 5.

Członkostwo w Spółdzielni osoby małoletniej lub ubezwłasnowolnionej powinno być potwierdzone oświadczeniem rodziców, opiekunów lub innych upoważnionych osób do sprawowania opieki prawnej, do pokrywania opłat za użytkowanie lokalu i innych należności wynikających z prawa do lokalu.

§ 6.

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 6¹.

Decyzja o ponownym przyjęciu na członka następuje po złożeniu formalnego wniosku (deklaracji) z oświadczeniem o przestrzeganiu statutu.

§ 6²

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w następujących wypadkach:
 - 1) wystąpienia członka posiadającego wyodrębnioną własność lokalu w każdym czasie poprzez wypowiedzenie członkostwa złożone Zarządowi na piśmie,

- 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – na podstawie wyroku sądu w związku z naruszaniem postanowień Statutu Spółdzielni, Regulaminu porządku domowego lub zasad współżycia społecznego (§ 8 Statutu),
 - 3) śmierci członka – od dnia śmierci, a w odniesieniu do osoby prawnej, od dnia jej ustania,
 - 4) zbycia lub utraty wszystkich praw do lokali położonych w zasobach spółdzielni,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 6) rozwiązania zawartej ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
 - 7) wyodrębnienia własności wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości (powstanie wspólnoty),
 - 8) podjęcia przez właścicieli lokali położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały w przedmiocie zastosowania do ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy o własności lokali.
2. Okres wypowiedzenia w odniesieniu do ust. 1 wynosi 1-miesiąc i rozpoczyna swój bieg od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 8.

1. Za powody wystarczające do wystąpienia z żądaniem orzeczenia przez sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu należy:
 - 1) istnienie zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) uporczywe wykraczanie osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwe zachowanie osoby korzystającej z lokalu czyniące korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 4) jeżeli właściciel lokalu lub osoba, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu poprzez licytację.
2. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
3. *skreślony (WZ 6-8.06.2016 r.)*
4. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*

§ 8¹.

(skreślony WZ 5.10.2015 r.)

§ 9.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 10.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

III. PRAWA CZŁONKÓW

§ 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do wszystkich organów Spółdzielni (nie dotyczy członków przyjętych zgodnie z § 5),
 - 2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu – jednej jego części,
 - 4) żądanie, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad wnioskowanych spraw,
 - 5) przeglądania dokumentacji Spółdzielni tj. m. in. protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia Członków, rejestru członków Spółdzielni, bilansu Spółdzielni, Statutu i obowiązujących regulaminów,
 - 6) korzystania wraz z osobami bliskimi razem zamieszkającymi z pomieszczeń ogólnych, urządzeń, terenów i usług Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- 2¹. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują treści umów, protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez właściciela, któremu przysługuje wyodrębniona własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie z podaniem liczby osób zamieszkujących.

IV. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

§ 12.

1. Członek jest zobowiązany:
 - 1) przestrzegać Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, w tym zwłaszcza **Regulaminu porządku domowego**,
 - 2) *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
 - 3) ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) oraz częściami wspólnymi nieruchomości i majątku Spółdzielni – i uczestniczyć w pokrywaniu kosztów: zarządzania, eksploatacji, remontów i ulepszenia (modernizacji), określone w rozdziale XVI (§§ od 67 do 78) i innymi uchwałami uprawnionych organów Spółdzielni, w tym terminowe regulowanie przypisanych do lokalu wszelkich opłat,
 - 4) *skreślony,*
 - 5) *skreślony,*
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w aktach członkowskich, a także o zmianie liczby osób wspólnie zamieszkających mających wpływ na ustalenie opłat, o których mowa w pkt. 3),
 - 7) utrzymywać w należytym stanie technicznym i higienicznym swój lokal i inne pomieszczenia związane z lokalem, oraz pomieszczenia ogólnego użytku,
 - 8) współdziałać w ochronie wspólnego majątku i dobra Spółdzielni.
2. Obowiązki wymienione w ust. 1, dotyczą odpowiednio właścicieli wyodrębnionych lokali, posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez członkostwa oraz innych użytkowników.

§ 12¹).

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, albo właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia ulepszenia (modernizacji), Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonego ulepszenia (modernizacji) budynku w rozumieniu § 73 ust. 3 Statutu Spółdzielni tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub ulepszenia (modernizacji), w uzgodnionym terminie, ściśle oznaczonym i podanym do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

V. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 13.

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 14.

Zwrot udziałów w wartości nominalnej może nastąpić po ustaniu członkostwa jeśli nie zostały przeznaczone na pokrycie strat (niedoborów) Spółdzielni, w terminie ustalonym w Statucie dla zwrotu równowartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 15.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie - podzielone na trzy części - odpowiadające zasięgowi terytorialnemu administracji osiedli (Grup Członkowskich),
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd Spółdzielni,
 - 4) *Skreślony (ZPC 30.11.2007 r.),*
 - 5) Rada Osiedla.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 punkt 2, 3, 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Przy wyborze członków zarządu – warunek członkostwa Spółdzielni nie jest konieczny.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w posiedzeniu.

4. Uchwały organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5, podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków zapadają bezwzględną większością głosów członków (w tym pełnomocników) obecnych na zgromadzeniu, z wyjątkiem uchwał w sprawie zmiany Statutu i odwołania członków organów, które wymagają kwalifikowanej większości 2/3 głosów.
6. *skreślony (WZ 26-28.05.2025 r.)*
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni określają regulaminy działania tych organów.

§ 16.

1. Mandat członka organu Spółdzielni wygasa z upływem kadencji, na którą członek został wybrany; kadencja kończy się z datą odbycia zebrania, które dokonało wyboru – nie dłużej jednak niż do końca danego roku.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje z powodu rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub odwołania przez organ wybierający. W wypadku członka Rady Osiedla – powodem utraty mandatu jest także przejście do innej części Walnego Zgromadzenia.
3. W wypadku, o którym mowa w ust. 2 – na miejsce członka organu, który utracił mandat, uprawniony organ Spółdzielni dokonuje wyboru innego członka na okres do końca przewidywanej jego kadencji - jeżeli nie wybrano zastępcy członka organu.
4. W wypadku wyboru przez organ uprawniony zastępców członków organu, w prawa członków do końca kadencji wstępuje wybrany zastępca członka.

§ 17.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, ani brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. Działalnością konkurencyjną jest :
 - a) uczestniczenie, jako wspólnik z pakietem większościowym udziałów (akcji) lub jako członek zarządu przedsiębiorstwa wykonującego zlecenia na rzecz Spółdzielni; bezpośrednio lub pośrednio,
 - b) uczestniczenie w zespole organizacyjnym na rzecz wyodrębnienia ze struktur Spółdzielni.
3. W sprawach spornych wynikających z ust. 2 pkt a) – rozstrzyga organ nadrzędny.

§ 18.

1. Członkowie organów Spółdzielni ponoszą osobistą odpowiedzialność za działanie sprzeczne z celami Spółdzielni jak i z prawem. Za czyny lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkody, odpowiadają za nie osobiście.
2. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*

VII. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, z uwzględnieniem § 15 ust. 1 pkt. 1).
2. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu (jednej jego części) tylko osobiście, z uwzględnieniem ust. 5, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy Członek (pełnomocnik) ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.

5. Członek Spółdzielni może udzielić pisemnego pełnomocnictwa w zwykłej formie do zastępowania go podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

§ 20.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej oraz zatwierdzanie sprawozdań finansowych i podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej i określenie uwarunkowań tego zbycia,
- 4) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz likwidacji Spółdzielni,
- 6) przystępowania do innych organizacji o wyraźnym charakterze gospodarczym oraz występowania z nich,
- 7) *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
- 8) uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian,
- 9) uchwalanie regulaminów Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- 10) wybór Rady Nadzorczej zgodnie z § 27 Statutu Spółdzielni, tj. wybór do 4 członków w systemie rotacyjnym przez odpowiednią część Zgromadzenia,
- 11) *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
- 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 oraz na Kongres Spółdzielczości,
- 14) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu z innych źródeł) lub sposoby pokrycia strat,
- 16) wybór Rady Osiedla, zgodnie z § 43 Statutu Spółdzielni, tj. przez odpowiednią część Zgromadzenia,
- 17) udzielanie upoważnienia Radzie Nadzorczej do wyboru podmiotu badającego sprawozdanie finansowe spółdzielni.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni raz w roku, do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) *Skreślony (ZPC 30.11.2007 r.),*
 - 3) *Skreślony (ZPC 30.11.2007 r.),*
 - 4) 1/10 ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, powinna je zwołać Rada Nadzorcza.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo domagać się umieszczenia oznaczonych spraw porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 22.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części), wszyscy Członkowie powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia.
- 1¹. Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu (Zebraniu Przedstawicieli) mogą być wywieszane na klatkach schodowych i mogą być zastąpione pisemnym zawiadomieniem – wrzucanym do indywidualnych skrzynek pocztowych.
2. Projekty uchwał spełniające wymogi ustawowe i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia (jego pierwszej części).

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych na nim Członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków (w tym pełnomocników) uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, wymagane jest 2/3 głosów, Członków obecnych uprawnionych na Zgromadzeniu (częściach Zgromadzenia liczonych łącznie).

§ 24.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
2. Członek Spółdzielni, lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
3. Powództwo w sprawie uchylenia uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od chwili odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek wadliwego zwołania, w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem 1 roku od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 25.

1. Obrady części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie przewodniczący i sekretarz, który może zostać powiększony o jednego lub dwóch asesorów (decyzję w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie). Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa **Regulamin Walnego Zgromadzenia**.
4. Z obrad Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Zgromadzenia. Protokół Zgromadzenia przechowuje Zarząd.
5. Wyniki głosowań dotyczących uchwał objętych porządkiem obrad Zgromadzenia podzielonego na części, sprawdzają i podpisują członkowie Prezydium ostatniej części Zgromadzenia.

VIII. RADA NADZORCZA

§ 26.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę działalności Spółdzielni.

§ 27.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9-12 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie, po 3-4 członków, w systemie rotacyjnym – przewidującym co roku ustąpienie członków, którym skończyła się w danym roku kadencja.
- 1¹. Sposób przeprowadzenia wyborów członków Rady określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata, przy czym nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje – wybór na kolejne kadencje może nastąpić po co najmniej 1 rocznej przerwie.
3. W wypadku utraty mandatu członka Rady w trakcie trwania kadencji – wybór nowego członka Rady, na okres kadencji członka ustępującego, powinien nastąpić na najbliższej części Walnego Zgromadzenia.

§ 28.

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

§ 29.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności oraz planów rozwoju Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów, w tym także podejmowanie uchwał w przedmiocie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych spółdzielni,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd Spółdzielni uchwał organów Spółdzielni i wniosków poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) ocenianie pracy członków Zarządu Spółdzielni i występowanie do Walnego Zgromadzenia z wnioskami dotyczącymi absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 8) reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz, w zakresie wynikającym ze Statutu,
 - 9) uchwalanie wszelkich regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w szczególności **Regulaminów: Zarządu Spółdzielni, Porządku domowego, Gospodarki lokalami, Rozliczeń finansowych w Spółdzielni, Rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości,**
 - 10) uchwalenie zasad rozliczenia kosztów inwestycji i ulepszenia (modernizacji) oraz ustalenie wysokości wkładów na te zadania,
 - 11) *skreślono uchwałą ZPC 14.06.2002 r.,*
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów z użytkownikami lokali i dzierżawcami terenów oraz ustalania wysokości opłat za lokale (związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na te lokale, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni),
 - 13) ustalenie podziału członków na części Walnego Zgromadzenia,
 - 14) wybór i odwołanie członków Zarządu,
 - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji określonej w Statucie,
 - 17) opiniowanie spraw co do wystąpienia na drogę sądową o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji,
 - 18) wyrażanie zgody na przystępowanie Spółdzielni do organizacji o charakterze społeczno-gospodarczym.
2. Jeśli Rada nie upoważniła swoich członków w sposób szczególny do czynności prawnych, o których mowa w ust.1 pkt 8 to dokonuje je na podstawie uchwały Rady Nadzorczej - przewodniczący (wiceprzewodniczący) i sekretarz Rady.
 3. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w wypadku podjęcia przez niego działań konkurencyjnych wobec Spółdzielni lub innych – niezgodnych z prawem.

§ 30.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
3. Rada Nadzorcza w trakcie trwania kadencji (w zależności od potrzeb) może dokonać wyborów uzupełniających do Prezydium i Komisji Stałych.

§ 31.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, lub na wniosek Zarządu Spółdzielni, w terminie do 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Rady Spółdzielni na zaproszenie mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Przewodniczący Rad Osiedlowych oraz inni zaproszeni goście.

§ 32.

(skreślony WZ 7-9.06.2010 r.)

§ 33.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, oraz inne komisje stałe lub czasowe zależnie od potrzeb.

§ 34.

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady, w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości wynikającej z Regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania i zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej, jak również tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz pozostałe sprawy organizacyjne określa **Regulamin Rady Nadzorczej** – uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

IX. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

§ 35.

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 1 do 3 osób powołanych przez Radę Nadzorczą, w tym Prezesa i jego Zastępców, jeśli Zarząd jest wieloosobowy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.

§ 36.

1. Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawie zawierania umów dotyczących statusu prawnego lokalu oraz członkostwa wynikającego z § 4 ust. 3 statutu,
 - 2) zawieranie umów w sprawach: budowy lokali, rozliczeń finansowych, przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność, wyodrębniania własności lokali, przeniesienia własności lokali, rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych, programów działalności i rozwoju Spółdzielni wynikających ze Statutu,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych programów i planów Spółdzielni, i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów, przedkładanie ich do przyjęcia przez Radę Nadzorczą i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 7) zwoływanie Zebrań: Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej – w trybie określonym w § 31 ust. 2 Statutu.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 37.

Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako Zakładu Pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.

§ 38.

1. Zarząd (nie dotyczy Zarządu jednoosobowego) pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach i podejmuje swoje decyzje w formie uchwał. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd Spółdzielni wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu i spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych Zarządu Spółdzielni oraz trybu obradowania i podejmowania uchwał oraz innych spraw organizacyjnych Zarządu określa **Regulamin Zarządu** – uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 39.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik). Nie dotyczy to Zarządu jednoosobowego, który takie oświadczenie składa jednoosobowo.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione składają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

X. *ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ (GRUPA CZŁONKOWSKA) – cały rozdział tj. §§ 40, 41, 42 skreślono uchwałą ZPC 30.11.2007 roku.*

XI. RADA OSIEDLA.

§ 43.

Rada Osiedla składa się z 9 do 15 członków wybranych przez odpowiednią część Walnego Zgromadzenia na okres 4 lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkających w Osiedlach objętych częścią Walnego Zgromadzenia.

§ 44.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu i kontroli realizacji planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczo - kulturalnej danego osiedla i opiniowanie tych planów,
 - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością Zarządu Spółdzielni dotyczącą spraw osiedla i administracji osiedla,
 - 3) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawie gospodarki lokalami w osiedlu,
 - 4) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i mieszkańców, oraz skarg na działalność administracji osiedla,
 - 5) opiniowanie struktury organizacyjnej osiedla (administracji) i wnioskowanie zmian,
 - 6) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i jego zastępców oraz stawianie wniosków o ich powołanie lub odwołanie,
 - 7) ocenianie działalności administracji osiedla i rozpatrywanie skarg na działalność kierownika osiedla i jego zastępców,
 - 8) organizowanie pomocy i opieki społecznej w ramach wydzielonych funduszy Spółdzielni,
 - 9) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie idei poszanowania mienia wspólnego i prowadzenia rozjemstwa między członkami,
 - 10) prawo powoływania Rad Mieszkańców budynków,
 - 11) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla, zleconych przez część Walnego Zgromadzenia, Radę Nadzorczą lub wnioskowanych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określa **Regulamin Rady Osiedla** – uchwalony przez część Walnego Zgromadzenia.

**XII. RADA GRUPY CZŁONKOWSKIEJ CZŁONKÓW OCZEKUJĄCYCH - cały rozdział tj.
§§ 45, 46, 47 - skreślono uchwałą ZPC 14.06.2002 roku.**

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I ZARZĄDZANIE.

§ 48.

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

§ 49.

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach, a uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

§ 50.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opiniami, w tym ocenę polustracyjną wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (pierwszej części) w celu umożliwienia zapoznania się z nimi członkom Spółdzielni.

§ 51.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, lub innych źródeł określonych w przepisach odrębnych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, lub inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa Rada Nadzorcza.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 52.

1. Spółdzielnia może przyjmować wkłady pieniężne na określone cele statutowe takie jak m. in.: budowa domów, lokali, ulepszenie (modernizacja) budynków i innych lokali oraz działalność społeczną, kulturalną, samorządową.
2. Oprocentowanie tych środków oraz wkładów członków oczekujących stanowi koszt uzyskania przychodów.
3. Szczegółowe zasady przyjmowania i rozliczania wkładów określone są w **Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni** oraz w **Regulaminie gospodarki nieruchomościami, obiektami, lokalami i terenami Spółdzielni**.

XIV. GOSPODARKA LOKALAMI.

§ 53.

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę lokalami zgodnie ze **Statutem Spółdzielni i Regulaminem gospodarki nieruchomościami, obiektami, lokalami i terenami Spółdzielni.**
2. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
3. Dopuszcza się budowę mieszkań z przeznaczeniem tylko na wynajem, przy czym szczegółowe zasady rozliczeń i wynajmu określa regulamin, o którym mowa w ust. 1.
4. *skreślony (zmiana redakcyjna - połączenie z ust. 5).*
5. *skreślony WZ 5.10.2015 r.*

§ 54.

Spółdzielnia może wynajmować lokale stanowiące jej własność. Zasady doboru najemców, kryteria wynajmu oraz warunków finansowych dotyczących wynajmu (kaucja, opłata czynszowa) określa Rada Nadzorcza w **Regulaminach: gospodarki nieruchomościami, obiektami, lokalami i terenami Spółdzielni oraz rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.**

§ 55.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założono oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowieniu hipoteki.

XIV a. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE.

§ 56.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota stanowiąca różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych, to jest m.in. z:
 - 1) umorzenia kredytu bankowego,
 - 2) nieodpłatnego przyjęcia przez Spółdzielnię budynku mieszkalnego itp.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi wartość rynkowa tego lokalu.
4. Koszty budowy i wkłady mieszkaniowe, budowlane i garażowe na nowe inwestycje ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przed zawarciem umowy, w oparciu o planowany koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
5. Sposoby ustalania wkładów na lokale oraz rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu – określa **Regulamin rozliczeń finansowych w Spółdzielni.**

§ 57.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca 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. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

- 1¹. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 (usm), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 (usm), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. *skreślony (WZ 7-9.06.2010 r.)*

§ 58.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest do wypłaty uprawnionym osobom wartości rynkowej tego prawa, po potrąceniu części wkładu budowlanego niewniesionej przez członka (osobę), któremu przysługiwało to prawo, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go Spółdzielni.
2. Wypłacana wartość rynkowa lokalu, o której mowa w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców, pod warunkiem dokonania przez nich czynności określonych w statucie. W razie niedopełnienia tych czynności, prawo do lokalu wygasa.
4. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w Statucie oraz z tytułu obciążenia hipoteką, z uwzględnieniem ust. 5 i postanowień § 78 ust. 2 Statutu.
7. *skreślony.*
8. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*

XIV b. PRAWO DO LOKALI.

§ 59.

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w umowie, **w Statucie Spółdzielni i Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni.**
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, może ustanowić dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego.
5. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
6. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*

§ 60.

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 61.

1. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje osobom bliskim.
- 2¹⁾. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
3. W wypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o jego ustanowienie osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkać w tym lokal, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
5. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
6. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
7. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*

§ 62.

1. *skreślony.*
2. Użytkownik lokalu może go używać wyłącznie na cele określone w umowie (przydziale), a wszelkie zmiany związane ze zmianą sposobu wykorzystywania lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części – wymaga zgody Zarządu.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek i inny użytkownik lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności, m.in. z podaniem liczby osób zamieszkałych.

§ 63.

1. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców, z wyjątkiem wypadków określonych z § 61 ust.1 do 3, i nie podlega egzekucji.
2. *skreślony*
3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 64.

1. Spółdzielnia na wniosek stron powinna umożliwić członkom Spółdzielni zamiany lokali między sobą, a także z osobami zajmującymi lokale w budynkach nie będących własnością Spółdzielni.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianami mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia **Regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni.**

§ 64¹.

1. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
2. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
3. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
4. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
5. 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 64².

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *Skreślony (ZPC 20.05.2005 r.)*
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
6. 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.

§ 64³.

1. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
2. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
3. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
4. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
5. W wypadku ulepszenia (modernizacji) budynku, w rozumieniu § 73 ust. 3 Statutu, użytkownik lokalu, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany (mieszaniowy).

§ 64⁴.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 64⁵.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 64⁶.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, członek Spółdzielni (lub osoba uprawniona, czy zobowiązana), któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązany jest z tego tytułu do uzupełnienia wkładu do pełnej wysokości lub zadysponowania ewentualną nadpłatą.

§ 64⁷.

1. *skreślony (ust. 1 stracił ważność, w wyniku nowelizacji z 3.06.2005 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późn. zm.).*
2. *skreślony (ust. 2 stracił ważność, w wyniku nowelizacji z 14.06.2007 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późn. zm.).*
3. *skreślony (ust. 3 stracił ważność, w wyniku nowelizacji z 3.06.2005 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późn. zm.).*

§ 64⁸.

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

§ 64⁹.

1. W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, stosuje się odpowiednio przepisy § 8, z uwzględnieniem § 12 Statutu.
2. W odniesieniu do właścicieli lokali nie będących członkami, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości z tym, że właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 64¹⁰.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do garażu, boksu garażowego, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 64⁶.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach współwłaściciele, zgodnie z przepisami § 64⁶.

§ 64¹¹.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 64¹².

Przepisy §§ 64^{1-3,6,8,9} oraz §§ 58 i 95 Statutu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, użytkowanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego tzw. własnościowego i innych pomieszczeń niemieszkalnych (m.in. gospodarczych, wnęk między piętrami) wykupionych przez członków od Spółdzielni oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

§ 64¹³.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 64¹⁴.

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe według warunków określonych w umowach najmu, wynikających z § 64¹⁵ Statutu.

§ 64¹⁵.

Zasady rozdziału i użytkowania, najmu lokali użytkowych i innych pomieszczeń określonych w § 64¹² szczegółowo określają **Regulaminy**:

- **gospodarki nieruchomościami, lokalami, obiektami i terenami Spółdzielni,**
- **rozliczeń finansowych w Spółdzielni,**

uchwalane przez Radę Nadzorczą oraz **Regulamin przetargów na usługi i roboty oraz nabywców i najemców majątku Spółdzielni** – uchwalony przez Zarząd, akceptowany przez Radę Nadzorczą.

§ 64¹⁶.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 64¹⁷.

1. Spółdzielnia wydierżawia, użycza tereny na przykład pod ustawienie pawilonów i kiosków handlowych, nośników reklam, obiektów technicznych (trafostacje, słupy energetyczne, obiekty PKP itp.) według warunków określonych w umowach dzierżawy.
2. Zasady wydierżawiania, użyczania terenów szczegółowo określają **Regulaminy**:
 - **gospodarki nieruchomościami, lokalami, obiektami i terenami Spółdzielni,**
 - **rozliczeń finansowych w Spółdzielni,**uchwalane przez Radę Nadzorczą.

XV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 65.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 66.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

XVI. ROZLICZENIA FINANSOWE

§ 67.

1. Opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym na remonty i ulepszenie (modernizacje) przypadające na dany lokal mogą być w skali Spółdzielni zróżnicowane w zależności od wysokości tych kosztów w poszczególnych Osiedlach Spółdzielni i rozliczanych dla każdego Osiedla i nieruchomości (budynku) oddzielnie.
2. *ustęp ten zostaje ostatnim ustępem § 67 i otrzymuje numerację: ust.8.*
- 2¹. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Członek – właściciel wyodrębnionego lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zobowiązany jest do wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w § 51 ust. 1 pkt. 4.
- 3¹. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku opłat niezależnych od Spółdzielni członkowie (użytkownicy lokali) muszą wносить opłaty w wysokości naliczonej przez Spółdzielnię.
4. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
- 5¹. Pożytki, w tym pobierane z majątku wspólnego członków (części wspólnych jak : tereny, powierzchnie w budynkach itp. użytkowane indywidualnie) i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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.
- 8¹. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 8². *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
9. Zasady rozliczania rodzajów kosztów rzeczywistych i ustalania opłat za użytkowanie lokalu ustala Rada Nadzorcza na podstawie ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów prowadzonej odrębnie dla każdej nieruchomości, w tym wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz **Regulamin rozliczeń finansowych w Spółdzielni i Regulamin rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni** - uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 68.

1. Opłaty za użytkowanie lokali wynikające z § 67 – powinny być uiszczane do końca miesiąca za dany miesiąc.
2. *skreślony (ZPC 30.11.2007 r.)*
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 67 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe od należności za każdy dzień zwłoki.
4. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego płacą odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości ustalonej przez Zarząd.
5. Dopuszcza się podawanie wykazów dłużników zalegających z opłatami za lokale powyżej 3 miesięcy, do wiadomości członków Spółdzielni.

§ 69.

Remont lokalu wykonywany przez użytkownika opuszczającego mieszkanie (spółdzielcze lokatorskie prawo, najem) nie może trwać dłużej niż 30 dni. Po tym terminie Spółdzielnia może przyjąć mieszkanie do wyremontowania we własnym zakresie, a kosztami remontu obciążyć użytkownika opuszczającego lokal.

§ 70.

Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali bez uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 71.

Członkowie, którym przysługują lokatorskie prawa do lokali uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę mieszkań i innych kredytów, pożyczek zaciągniętych na inne cele, np. ulepszenia (modernizacyjne) danej nieruchomości – zgodnie z § 73.

§ 72.

Zmiana opłat za użytkowanie lokali związanych z członkostwem w Spółdzielni może być dokonana jedynie na podstawie uchwał Rady Nadzorczej lub zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. w budżecie Spółdzielni).

§ 73.

1. W wypadku ulepszenia (modernizacji) nieruchomości (budynku) użytkownicy zobowiązani są do pokrycia pełnych kosztów tego ulepszenia.
2. W uzasadnionych wypadkach Spółdzielnia może angażować swoje środki funduszu zasobowego – w formie pożyczki wewnętrznej na wykonanie robót modernizacyjnych.
3. Za roboty modernizacyjne budynków (nieruchomości, obiektów, lokali, urządzeń) uznaje się roboty, które unowocześniają, ulepszają, uwspółcześniają budynek (lokale, urządzenia), a nie naprawiają czy przywracają wartość użytkową, jak przy remoncie.
4. Zasady dokonywania ulepszenia (modernizacji), określenia sposobu rozliczeń z tego tytułu określa **Regulamin rozliczeń finansowych w Spółdzielni, Regulamin rozliczeń kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości w Spółdzielni.**

§ 74.

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 75.

(skreślony WZ 7-9.06.2010 r.)

§ 76.

1. W wypadku zwalniania mieszkania koszty odnowienia mieszkania określone w **Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni** oraz inne bezsporne należności dla Spółdzielni, Spółdzielnia ma prawo potrącać z wkładu mieszkaniowego (budowlanego).
2. W wypadku wyodrębnionych własności – rozliczenia te powinny być uwzględnione w akcie notarialnym.

§ 77.

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka dokonuje się z tytułu:

- 1) udziałów wg wartości nominalnej (zgodnie z § 14 Statutu),
- 2) wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) – z uwzględnieniem warunków określonych w §§ 56 i 57 Statutu,
- 3) równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa – z uwzględnieniem warunków określonych w § 58 Statutu.

§ 78.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana, z uwzględnieniem warunków określonych w § 57:
 - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzonym nabyciu spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni przez członka i osoby lub użytkowników lokalu, którzy swoje prawa wywodzą od członka.
3. W wypadku niemożliwości spełnienia warunków ust. 1, w związku z § 61 ust. 1 (pozostanie uprawnionego członka w mieszkaniu) przy podziale wkładu na kilku spadkobierców, osoba uprawniona do uzyskania mieszkania powinna uzupełnić wkład do wymaganej wysokości a wtedy Spółdzielnia wypłaca kwoty należne pozostałym spadkobiercom lub dokonać rozliczenia z pozostałymi spadkobiercami we własnym zakresie i powiadomić o tym Spółdzielnię.

XVII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 79.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej 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 ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, 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 jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
Zasady spłaty tych zobowiązań określa **Regulamin rozliczeń finansowych w Spółdzielni**.

3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 80.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 79 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 81.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 79 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 79 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 79 ust. 1. pkt. 1 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na koniec kwartału kalendarzowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia – chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 82.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 79 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 79 ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 83.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa – z uwzględnieniem postanowień § 84 Statutu.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 84.

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 85.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty wszystkich długów związanych z tym lokalem, w tym zadłużenie z tytułu nie wnoszonych opłat za użytkowanie lokalu,
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - c) spłaty kredytów lub pożyczek wewnętrznych spółdzielni na sfinansowanie robót remontowych i modernizacyjnych lokalu i budynku (nieruchomości) i spłaty zadłużenia z innych tytułów np. zapłata za teren związany z lokalem, jeśli jego wartość nie była wliczona do wkładu budowlanego (członkowskiego kosztu budowy), budowie.

Zasady spłaty tych zobowiązań określa **Regulamin rozliczeń finansowych w Spółdzielni**.

2. Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, a także do najemców garaży jeżeli nakłady na budowę garażu w pełnym zakresie poniósł najemca, choćby nawet nie był członkiem Spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.

§ 86.

1. Jeżeli w określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
- 1¹. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
2. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*

§ 87.

1. *skreślony*
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.
3. *skreślony*
4. *skreślony.*

XVIII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 88.

1. Wnioski członków skierowane do Spółdzielni powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2-ch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
3. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*

§ 89.

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka od decyzji Zarządu w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem, Zarząd przesyła odwołującemu się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Uchwała Rady Nadzorczej staje się skuteczna z chwilą jej doręczenia członkowi.
3. *(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)*

§ 90.

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 91.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 92.

W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lub najemcy przydzielonego mu lokalu powinna być podana data oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w określonym terminie.

§ 93.

Przystąpienie do Spółdzielni jest oświadczeniem woli podporządkowania się przepisom Statutu i regulaminom oraz uchwałom organów Spółdzielni – z nich wynikającym.

XIX. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI, PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI.

§ 94.

1. W uchwale o podziale Spółdzielni musi być rozstrzygnięta sprawa podziału majątku a także i zobowiązań (długów).
2. Kryteriami podziału może być odniesienie do liczby członków lub powierzchni użytkowej mieszkań i terenów.

§ 95.

1. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
2. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w stosunek najmu, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 96.

(skreślony WZ 21-23.05.2018 r.)

§ 97.

Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego.

XX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE.

§ 98.

1. **Regulamin Rady Nadzorczej** uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków zachowuje moc obowiązującą, do czasu zmiany przez Walne Zgromadzenie.
2. **Regulaminy Rad Osiedlowych** uchwalone przez Zebrania Grup Członkowskich zachowują moc obowiązującą, do czasu zmiany przez Walne Zgromadzenie (odpowiednią część Walnego Zgromadzenia).

§ 99.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

§ 100.

(skreślony ZPC 30.11.2007 r.)

XXI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 101.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem regulują obowiązujące przepisy Ustawy "Prawo Spółdzielcze" i innych obowiązujących ustaw, w tym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku, z późniejszymi zmianami.