



STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"NIWKA"
W SOSNOWCU

Ważny od 13-08-2026r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach
Sygnatura sprawy KA.VIII NS-REJ.KRS/023043/26/734

Tekst jednolity zgodny z Uchwałą Nr 8/2026 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej „Niwka” z dnia 17 czerwiec 2026 r.

Spis treści:

	str.
I. Część ogólna	3
Dział 1. Przepisy wstępne	3
Dział 2. Członkowie	4
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.	4
Rozdział 2. Wpisowe i udziały	9
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
Dział 3. Gospodarka spółdzielni	10
II. Część szczegółowa	10
Dział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego	10
Dział 1 ¹ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	15
Dział 2. Zamiany	16
Dział 3. Używanie lokali i opłaty	17
Dział 3 ¹ Przekształcenie we własnościowe prawo do lokalu	20
Dział 4. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu	21
Dział 4 ¹ Prawo odrębnej własności lokalu.	22
Dział 5. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu	24
Dział 6. Najem lokali	24
Dział 7. Wkłady	25
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe	25
Rozdział 2. Wkłady budowlane	26
Dział 8. Skutki ustania członkostwa	27
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	27
Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	29
Rozdział 3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu	29
Rozdział 4. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	29
III. Organa spółdzielni	30
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	30
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	33
Rozdział 3. Zarząd	36
IV. Przepisy końcowe	36

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "NIWKA", zwana dalej spółdzielnią.

§ 2.

Siedzibą spółdzielni jest miasto Sosnowiec.

§ 3.

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych członków i ich rodzin.
2. Podstawową działalnością spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.
3. Przedmiotem działalności dodatkowej spółdzielni jest:
 1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 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,
 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. ustanawianie na rzecz członków spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 7. ustanawianie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 8. zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 9. prowadzenie działalności gospodarczej, handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami,
 10. nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy "Prawo Spółdzielcze", ustawy "O Spółdzielniach Mieszkaniowych", innych ustaw oraz niniejszego statutu.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 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”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9,
2. 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.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 ust. 4 niniejszego statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 3¹. 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.
- 3². Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli

- pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
- 3³. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3⁴. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. 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 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.

§ 5.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu lub najemcy byłego mieszkania zakładowego, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, numer PESEL, dane kontaktowe, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP.
2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd uchwałą.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej; w sprawach wymagających dodatkowych ustaleń termin ten może zostać przedłużony do dwóch miesięcy. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona pisemnie najpóźniej w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia stosownej uchwały. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie to powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O rozstrzygnięciu Rady Nadzorczej zainteresowany powinien

być zawiadomiony listem poleconym wysłanym w terminie 14 dni od dnia podjęcia stosownej uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 6.

Członkowi spółdzielni przysługuje prawo:

1. wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
2. zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. do udziału w zebraniu Walnego Zgromadzenia. 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. Przepisu [art. 36 § 3](#) zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się,
4. żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
5. 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. Kosztami sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
6. do przeglądania rejestru członków spółdzielni,
7. udziału w nadwyżce bilansowej,
8. zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
9. do przeniesienia własności lokalu,
10. do zamiany lokalu,
11. do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w terminach określonych w statucie,
12. do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
13. do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
14. członkowi spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub statucie.

§ 7.

1. Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
2. zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,

3. w pełni pokrywać wydatki związane z:

- a) opłatą za używanie lokalu zgodnie z 526 i 27 statutu,
- b) opłatą niezależną od spółdzielni, o której mowa w 26 punkt 9 statutu,

Za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali, nieruchomości w częściach przypadających na te lokale, nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie spółdzielni, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu odpowiadają:

- a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

- 4. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu, zgodnie z § 26 i § 27 statutu,
- 5. 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,
- 6. w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali zgodnie z § 26 i § 27 statutu,
- 7. pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z § 26,
- 8. w wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy,
- 9. uiszczać terminowo wymagane należności,
- 10. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 11. przestrzegać regulaminu porządku domowego
- 12. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 13. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 14. uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu
- jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu,
- 15. na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i zakresu robót nie dotyczy awarii i kontroli przyrządów pomiarowych),
- 16. członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe

prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 8.

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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
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.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 9.

1. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

§ 10.

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich numery członkowskie, imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków lub nabycia członkostwa z mocy prawa oraz datę ustania członkostwa.

§ 11, § 12 - uchyla się

§ 13.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY (§14) - uchyla się

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15.

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach:
 - a) ustanowienia praw do lokali,
 - b) zamian lokali,
 - c) rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych,
 - d) nieprzestrzegania wewnętrznych regulaminów spółdzielni do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały.
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 16.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 15.

DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 17.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy, 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 18.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w S7 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 19.

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

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKANIOWEGO

§ 20.

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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której

- mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
 7. 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
 - 7¹. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 8. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
- 1¹. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
- 1². 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.
- 1³. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1², spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
2. W przypadku "gaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego" spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację

ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2a, 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 o spółdzielniach mieszkaniowych;

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

2¹. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2². Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2³. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2⁴. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹, jest opróżnienie lokalu.

2⁵. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

2⁶. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2⁷. W przypadku, o którym mowa w ust. 2⁶, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło

prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.

2⁸. W przypadku, o którym mowa w ust. 2⁷ pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2⁹. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 2⁶, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 21¹ dodaje się

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 21 ² - dodaje się

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 21 ³ - dodaje się

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie " wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 22.

1. Mieszkania wybudowane ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie mogą być przeniesione na prawo odrębnej własności.
2. Obsługa zadłużenia kredytowego związanego z budową lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu i przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000r. nr 98 poz. 1070).

DZIAŁ 1¹ SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 23¹

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 24¹

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 25¹

1. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 26¹ uchyla się

§ 27¹

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

§ 28¹

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 29¹

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 30¹

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu,

DZIAŁ 2. ZAMIANY

§ 23

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.

3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami spółdzielni, najemcami lokali należących do innych dysponentów, innych spółdzielni. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zmianę.

DZIAŁ 3. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 24

1. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art.71 Prawa Budowlanego (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1332 z późn. zm.).
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie części lub całego lokalu nie wymaga zgody spółdzielni w odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Zarząd może nie wyrazić zgody na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu w przypadku naruszenia praw osób trzecich.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą 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 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 tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
6. 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 lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
7. 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.
8. 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 i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

9. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
10. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu (budynku) obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
11. 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.
12. Lokalem zamiennym, w rozumieniu ust. 10 i 11, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m tej powierzchni.

§ 25

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 26

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.
- 1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 4¹. 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, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 6². Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
- 6³. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 7¹. 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 ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się.
8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 27.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 28.

1. Opłaty, o których mowa w § 26 i 27, członek uiszcza, co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Od niewpłacanych terminowo należności, o których mowa w § 26 i 27, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki te nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności (brak wpływu należności na rachunek spółdzielni w ostatnim dniu danego miesiąca). W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek zainteresowanego, Zarząd może umorzyć naliczone odsetki w całości lub w części.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.

§ 29.

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba, że członek zwalnający i obejmujący (także spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego — członek zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

DZIAŁ 3¹. PRZEKSZTAŁCENIE WE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU (§ 31¹) uchyla się

DZIAŁ 4. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 30

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 ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
- 1². W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 31

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w § 30 ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 4¹. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 32¹

1. 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 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 ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, 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.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 33¹

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 34¹

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 35¹

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 36¹

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi 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.

§ 37¹

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

DZIAŁ 5. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 32

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

DZIAŁ 6. NAJEM LOKALI

§ 33

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca wybierany jest w drodze przetargu.
3. Zwolnione lokale są wynajmowane lub zbywane. Zbycie następuje w trybie przetargowym, chyba że uchwała Rada Nadzorczej stanowi inaczej.

§ 34

W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie spółdzielni.

§ 35

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość opłat za używanie lokalu, inne opłaty, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 36

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy..

§ 37

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

§ 38

Postanowienia zawarte w 33 - 36 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ 7. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 39

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy.
2. W przypadku budowy przez spółdzielnię mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek spółdzielni wynosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej przez ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd, kierując się znaną Spółdzielni wartością rynkową lokalu. Art. 10 ust. 2 i Art.6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

§ 40

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu, jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 39 statutu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego

lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w S 21 ust. 2 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
6. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalniającego mieszkanie z równowartości, o której mowa w ust. 1 potrąca się zwaloryzowaną nie wpłaconą część wkładu.

§ 41

1. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w 39 i 40 statutu.
2. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE

§ 42

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartość każdorazowo określa Zarząd, kierując się znaną Spółdzielni wartością rynkową.

§ 43

Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku, do którego wygasło własnościowe prawo równy jest wysokości wniesionego wkładu budowlanego przez członka obejmującego dany lokal. Z równowartości potrąca się nie wniesioną część wkładu i kredytu wraz z odsetkami.

§ 44

Zaliczka na wkład budowlany nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu oraz od kwoty określonej przez kredytodawcę.

§ 45

Wkład względnie zaliczkę członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w 42 i S 44 statutu

§ 46

Z równowartości wkładu ustalonego zgodnie z § 42 statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

DZIAŁ 8. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 47

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, oraz w innych wypadkach określonych w statucie .
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 o spółdzielniach mieszkaniowych .
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
5. W przypadku "gaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 1 1

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

6. Umowy, o których mowa w ust. 5, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 5, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5 i 7, 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. 5 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Osoba, o której mowa w ust. 7, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o 'spółdzielniach mieszkaniowych.
11. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 7, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
12. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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.

Ustalenie wartości rynkowej lokalu następuje w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego sporządzony na dzień ustania członkostwa i prawa do lokalu. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje wg zasad obowiązujących w dniu ustania członkostwa i prawa do lokalu.

§ 48

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członków, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu. Nie dotrzymanie ww. terminu opróżnienia lokalu powoduje naliczenie przez spółdzielnię odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, którego wysokość ustala Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 49 - uchyla się

§ 50

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców zastosowanie ma art. 17⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 51 - uchyla się

ROZDZIAŁ 3. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO GARAŻU (§ 52) – uchyla się

I

ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 53

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających spółdzielni należności: 1) w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2) W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w art. 17¹¹ ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
5. Postanowienia ust. 3 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.

§ 54

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa

- (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 55

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego Członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów w terminie zwrotu wkładów, pod warunkiem że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do Lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) 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,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

III. ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 56

1. Organami spółdzielni są:
 - Walne Zgromadzenie
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd,

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/3 ogółu członków spółdzielni.

4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust.3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej (gdy strona istnieje). 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.

§ 58

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 57 ust. 6.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.
- 3¹ Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 3² Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3¹ w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekty uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 3³ Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
- 3⁴ Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
4. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał rady,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) podejmowanie uchwał dotyczących wyodrębnienia nieruchomości pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
 - 14) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
- 4¹ Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz jego organy.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - 1 asesor,
 i przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Członkowie spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) 3 osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
 - 2) 3 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedłużania ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając przedstawicielom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
9. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
10. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
12. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Zebrania oraz Sekretarz. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
13. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określić może Regulamin Obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 60

1. Rada składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata.
4. Do Rady nie może być wybrany członek nie wywiązujący się z obowiązków statutowych członka określonych w § 26 i 27 oraz naruszający postanowienia art. 56 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 61

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko wraz z uzasadnieniem.
3. Komisja przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób.

§ 62

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów, zgłoszonych w trakcie zebrania.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.

3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia, (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostałych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych limitem.
7. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 63

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w spółdzielni.
2. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w trybie tajnym.
3. W przypadku odwołania członka Rady, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na czas do końca kadencji Rady.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat na podstawie ust. 1 lit. b i c, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego - do końca kadencji Rady Nadzorczej. Do czasu wyborów uzupełniających funkcję członka Rady pełnić może osoba (zastępca), która kandydowała w ostatnich wyborach do Rady i otrzymała największą liczbę głosów po osobach, które weszły w jej skład.
5. W przypadku zawieszenia członka Rady na podstawie art. 56 ust. 4 Ustawy prawo spółdzielcze, najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 64

1. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie:
 - 1). przewodniczący,
 - 2). zastępca przewodniczącego,
 - 3). sekretarz,
 - 4). przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Ukonstytuowane w ten sposób prezydium organizuje pracę Rady.

§ 65

1. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Regulamin uprzednio uchwalony przez Radę zachowuje moc obowiązującą do czasu jego zmiany przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wysokość wynagrodzenia może określić regulamin, o którym mowa w ust. 1. Zwrot kosztów podróży i diety przysługują na zasadach ogólnie obowiązujących.
3. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminów:
 - zarządu oraz wynagradzania członków Zarządu
 - prezydium Rady Nadzorczej i jej komisji,
 - w sprawie zasad ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tego tytułu z członkami,
 - użytkowania lokali i porządku domowego,
 - rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 - 10) wybór biegłego rewidenta w celu zbadania sprawozdania finansowego,
 - 11) powoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa, oraz ich odwoływanie,
 - 12) ustalanie zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości stawek opłat za ich używanie oraz wysokości odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 66

1. Zarząd składa się z dwóch Członków, w tym: prezesa i członka Zarządu powołanych na czas nieokreślony. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Członków Zarządu.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 67

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
3. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 68

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

§ 69

W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni określa w umowie wysokość wymaganego wkładu mieszkaniowego, do czasu uprawomocnienia się uchwały podjętej zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, procentowo do wartości rynkowej.

§ 70

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 71

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy "Prawo Spółdzielcze" oraz innych ustaw.