

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej

*im. dr Jana Wyżykowskiego
w Lubinie*

*Tekst jednolity obejmujący zmiany uchwalone przez
Walne Zgromadzenie z dnia 23-06-2010r.*

I CZĘŚĆ OGÓLNA

Dział I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003r., Dz .U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003r. Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwana dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego statutu.

§ 2.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa im. dr Jana Wyżykowskiego.
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej: SMLW im. dr Jana Wyżykowskiego.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto LUBIN.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) skreślony
 - 2) skreślony
 - 3) skreślony
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
3. skreślony.

§ 5.

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność bądź współwłasność Spółdzielni,
 - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów i Statutu.
3. Dla realizacji potrzeb określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych :
 - 1) prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
 - 2) prowadzi działalność społeczną i kulturalno – oświatową na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 3) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

- 4) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym lub powierzonym,
 - 5) prowadzi wykonawstwo własne lub zleczone,
 - 6) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc,
 - 7) skreślony
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego a także w wypadkach gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

Dział II. Członkowie.

Rozdział 1.

Prawa i obowiązki członków

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1). małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2). spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3). przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4). jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni w rozumieniu art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych Statutem, pod warunkiem jednak złożenia deklaracji członkowskiej w terminie jednego roku od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu,
 - 5). nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6). ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7). skreślony
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) skreślony
 - 2) nabyła prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Powinna ona być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego

do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po śmierci wypłacić udziały.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób o których mowa w § 6 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji odmownej. Rada Nadzorcza załatwia sprawę w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 8.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowie Spółdzielni przysługują:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz z kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut Spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
 - 5) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 6) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
 - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni;
 - 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i statutem;
 - 9) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie;
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym statucie.

§ 9.

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 5) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 6) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w szczególności zawiadamiać o zmianie adresu miejsca pobytu. W razie uchybienia temu obowiązкови pisma wysłane na ostatni znany adres i nie podjęte przez adresata, uważa się za doręczone z upływem 21 dni od daty wysłania listem poleconym lub za zwrotnym poświadczeniem odbioru,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 12) pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu,
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 18) utrzymywać swój lokal w należywym stanie,
- 19) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w statucie.

Rozdział 2

Ustanie członkostwa

§ 10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka ze Spółdzielni,
2. wykluczenia ze Spółdzielni,
3. wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,

4. śmierci członka oraz ustania osoby prawnej,
5. rezygnacji członka w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu.
6. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11.

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

§ 12.

W razie przystąpienia do innej Spółdzielni Mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania wniesionych przez niego udziałów, do wskazanej Spółdzielni.

§ 13.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku gdy członek:
 - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin porządku domowego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega długotrwale z zapłatą należności wynikających z § 9 pkt. 6.
 - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) popełnia przestępstwo na szkodę Spółdzielni.

§ 14.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - a) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
 - b) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - c) zbycia prawa do lokalu.

§ 14a

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez

- mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 79 ust. 1 – 4 za 6 miesięcy.

2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

§ 15.

1. Uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka z rejestru oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
3. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być doręczone członkowi pod wskazany przez niego w deklaracji członkowskiej adres za pokwitowaniem odbioru co najmniej na 10 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie obecności członka na posiedzeniu oraz wskazanie stawianych członkowi zarzutów. Jeśli członek prawidłowo zawiadomiony nie przybędzie na posiedzenie i nie zawiadomi Spółdzielni o ważnych przyczynach nieobecności, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę także podczas jego nieobecności.
4. Wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków albo wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza zawiadamia osobę, której uchwała dotyczy na piśmie (za pokwitowaniem odbioru) w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie odwołania. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, iż zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
5. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków albo wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 16.

1. 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.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego, ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez Sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu Cywilnego o zarządzaniu rzeczą wspólną.

§ 16a.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Dział III. Wpisowe i udziały.

§ 17.

1. Wpisowe wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia a udział 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10-10-2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę”.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - a) członek ubiegający się o lokal mieszkalny - **1 udział**,
 - b) członek ubiegający się o lokal użytkowy - **2 udziały**,
 - c) członek ubiegający się o garaż - **1 udział**
 Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
- 3a. Wpisowego i udziałów nie wnoszą: małżonek po śmierci jednego z małżonków oraz dziecko po śmierci rodzica (rodziców) jeżeli osoby te zostaną na ich wniosek przyjęte w poczet członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Osoby prawne wnoszą wpisowe i udziały w wysokości trzykrotności wpisowego i udziałów osób fizycznych.
6. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Wypłaty dokonuje się gotówkowo.
7. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
8. Członek może rozporządzać swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz o zwrot wkładów lub o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne.
9. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

Dział IV. Organy Spółdzielni.**Rozdział 1.****Przepisy ogólne.**

§ 18.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,

- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd,
- d) skreślony

2. skreślony.

Rozdział 2

Walne Zgromadzenie.

§ 19

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 21 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest uczestnictwo 3% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. 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.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) jednej dziesiątej członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 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.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.

§ 22

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej 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 lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 14) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w niniejszym statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia,
 - 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,

§ 23

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków z zastrzeżeniem § 20 ust. 3 statutu.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba że ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
5. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
6. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
7. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
8. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół w terminie 30 dni od dnia zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział 3

Rada Nadzorcza

§ 25.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
3. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
8. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej 1/4 minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w ustawie z dnia 10-10-2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę”.

§ 26.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i kończy się z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - a. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b. zrzeczenia się mandatu,
 - c. ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu dokonuje się wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 27

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 28.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,
- 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
 - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjnym w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznej oraz występowania z nich, zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni
 - 8) rozpatrywania skarg na działalność Zarządu,
 - 9) 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,
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 13) uchwalanie regulaminów dotyczących zasad gospodarki Spółdzielni, oraz stosunków między Spółdzielnią a członkami.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
5. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
6. Pierwsze posiedzenia Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.
8. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
9. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.
10. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 4

Zarząd.

§ 30.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 członków.
2. Prezes powinien posiadać co najmniej 5-letni staż pracy w tym co najmniej 3 lata na stanowisku kierowniczym.
3. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Powołanie Prezesa Zarządu następuje po przeprowadzeniu postępowania konkursowego. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
7. Członkami Zarządu nie mogą być osoby karane sędownie lub działające na szkodę Spółdzielni lub jej członków.

§ 31.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom a w szczególności:
 - 1). podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2). sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3). prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4). sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
 - 5). zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6). zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 7). udzielanie pełnomocnictw,
 - 8). opracowywanie projektów porządku obrad Walnego Zgromadzenia, i przedkładanie ich do zaopiniowania Radzie Nadzorczej,
 - 9). ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie Regulaminów Pracy,
 - 10). zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu, umów najmu lokali,
 - 11). opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd Spółdzielni może po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

§ 32.

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
6. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
7. Oświadczenia, o których mowa w ust. 6, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
8. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
9. Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępców i pozostałych członków Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5

Zebranie Grupy Członkowskiej.

- § 33 - skreślony,
 § 34 - skreślony,
 § 35 - skreślony,
 § 36 – skreślony.

Dział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 37.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, Zarząd obowiązany jest 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. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 –ech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia podjęcia.
4. W przypadku odwołań do Walnego Zgromadzenia, winny one być przedmiotem obrad najbliższego posiedzenia jeżeli zostały złożone co najmniej na 45 dni przed jego zwołaniem.

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

Dział VI Gospodarka Spółdzielni.

§ 38.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
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.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. 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.
6. 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.

§ 38a.

1. W przypadku wystąpienia okoliczności opisanych w art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdy właściciele nieruchomości wspólnej dokonają wyboru, by zarząd nieruchomością wspólną powierzyć innemu zarządcy niż Spółdzielnia, Spółdzielnia ma obowiązek rozliczenia funduszu remontowego na podstawie prowadzonej dla danej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków. Przez wpływy należy rozumieć wpłaty na fundusz remontowy..
2. Rozliczenie między Spółdzielnią, a każdym z właścicieli nieruchomości wspólnej, nastąpi po ustaleniu salda funduszu remontowego , wg stanu na dzień przekazania nieruchomości, proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, zapisanego w akcie notarialnym lub księdze wieczystej, z uwzględnieniem dotyczącej danego lokalu ewentualnej niedopłaty lub nadpłaty na funduszu remontowym.
3. W przypadku realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenie budynku, wymiana instalacji), gdy jego zakończenie może nastąpić w terminie wykraczającym poza ustalony termin przekazania nieruchomości, saldo do rozliczenia funduszu remontowego zostanie ustalone po zakończeniu i rozliczeniu remontu.

§ 39.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty i konserwację,
 - 2) fundusz społeczno-wychowawczy,
 - 3) skreślony,
 - 4) skreślony
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1 i 2 oraz ust. 3, określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 40.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o rachunkowości.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w Regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia może prowadzić rejestr zadłużeń członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanym z lokalem, a informacje z rejestru mogą być udostępnione:
 - 1). członkowi Spółdzielni,
 - 2). małżonkowi członka Spółdzielni – w zakresie zadłużeń współmałżonka,
 - 3). organom Spółdzielni.
4. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 28 ust.4.
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

II C z ę ś ć S z c z e g ó ł o w a

Dział I Tytuły prawne do lokali.

Rozdział 1

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 41.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie

o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i w umowie.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 42.

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

§ 43.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności o której mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 44.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w par. 42, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku niedokonania czynności, o których mowa w par. 43, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 44a.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w poprzez wywieszenie

ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i w lokalach administracji oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu
3. Oświadczenie członka o spełnieniu warunków określonych w ust. 2 powinno zostać złożone na piśmie, najpóźniej w dniu upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez Spółdzielnię przetargu.
4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44b.

1. 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.
2. 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 nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 44c.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. 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.

§ 44d.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, 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 wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w par. 42 i 43, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 45.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiścić opłaty określone w ustawie i Statucie.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. 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.

§ 46.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. skreślony
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

- Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

§ 47.

- skreślony.
- W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 45 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
- skreślony.

§ 48.

- 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, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
- W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 49

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 wykroczenia 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.

§ 50.

- 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.
- Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim przypadku stosuje się przepis § 45 ust. 5 i 6 odpowiednio.
- Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w par 63 ust 1 i 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
- Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - spląty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - spląty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 4, w terminie 3 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.

6. 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.

§ 51.

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

§ 52.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 53.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 54.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

Rozdział 3

Odrębna własność lokalu.

§ 55.

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

§ 56.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z wyjątkiem, gdy nabywcą prawa odrębnej własności jest osoba prawna, a Statut Spółdzielni nie dopuszcza członkostwa osób prawnych.

§ 56a.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

Rozdział 4

Najem lokali.

§ 57.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
7. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą.
8. Wpływy z czynszów najmu lokali po pokryciu kosztów ich eksploatacji zasilają fundusz remontowy.

Dział II. Rozliczenia z tytułu wkładów.

§ 58.

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

§ 59.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 z tytułu przypadającej od niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, nie może być jednak wyższy od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Warunkiem wypłaty wkładu jest opróżnienie lokalu.

§ 60.

Rozliczeń, o których mowa w § 59 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 61.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 62.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 59 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającego na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Jeśli 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.

§ 63.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Równowartość prawa do lokalu ustala się, na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy. Koszty opinii ponosi osoba uprawniona do równowartości własnościowego prawa do lokalu.
3. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 64.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 65.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 66.

Roszczenie o wypłatę:

- wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

staje się wymagalne po opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 67.

Spółdzielnia potrąca:

- z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej, bądź z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej,

roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni np.: koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 68.- skreślony.

§ 69.

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

Dział III. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.

Rozdział 1.

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

§ 70. - skreślony,

§ 71.- skreślony

Rozdział 2.

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 72- skreślony,

§ 73- skreślony.

Rozdział 3.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 74.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:

- a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- c) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- d) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w której znajduje się lokal.

§ 75.

Spłaty o których mowa w § 74 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 76.

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

§ 77.

Szczegółowe zasady i tryb postępowania związany z przekształcaniem tytułów prawnych do lokali określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 4

Przekształcenie najmu lokalu .

§ 78.

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

- 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia żądaniem przez najemcę.

Dział IV. Zarządzanie nieruchomościami.

Rozdział 1

Opłaty za używanie lokali.

§ 79.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów 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.
- 3a Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego, czynności kontrolno-konserwacyjnych wynikających z prawa budowlanego obsługi technicznej, ubezpieczenia oraz odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust 2 i 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach Spółdzielni, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2 zalicza się w szczególności:

- a) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - b) koszty przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
 - c) umorzenie nieściągalnych należności.
8. W razie zaległości w opłatach, o których mowa w § 79 ust. 1 – 4, wpłaconą kwotę zalicza się – stosownie do oświadczenia dłużnika – na wskazany przez niego dług, z tym, że to, co przypada na poczet danego długu, Spółdzielnia może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem kolejno: zaległe należności uboczne (koszty sądowe i egzekucyjne, odsetki), koszty upomnień oraz na zalegające świadczenia główne. W przypadku braku oświadczenia dłużnika, wpłaconą kwotę w pierwszej kolejności zalicza się na poczet długu najdawniej wymagalnego, przy czym w pierwszej kolejności na związane z tym długiem zaległe należności uboczne (koszty sądowe i egzekucyjne, odsetki), koszty doręczeń (powiadomień) oraz zaległą należność główną.

§ 80.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 79 ust. 1, 2, 3 i 3a jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - a) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolite na całość zasobów),
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - c) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - d) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 81.

1. Opłaty, o których mowa w § 79 ust. 1, 2 i 3 i 3a powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 30 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 79 ust. 1, 2 i 3, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2a. W przypadku zmiany 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 § 79 ust. 1, 2, 3, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, o którym mowa w § 37 Statutu, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej.
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 82.

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

Rozdział 2

Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię lub członków.

§ 83.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust 1 uchwalając na ten cel dodatkowo odpisy na fundusz remontowy.

§ 84.

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

Rozdział 3

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 85.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mających charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Nakłady o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana po ustaleniu wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 86.

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego, wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający zajmowany lokal na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 87.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie części lub całości lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo, jest dopuszczalne dopiero po zamieszkaniu członka w tym lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Rozdział IV

Zamiana lokali.

§ 88.

- 1 Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
- 2 Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 89.

- 1 Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz odrębnej własności. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza następuje poprzez:
 - 1) ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego mieszkania,
 - 2) dokonanie, za zgodą Zarządu zamiany dotychczas używanych mieszkań między członkami Spółdzielni, bądź między członkiem Spółdzielni i osobą zajmującą mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkiem i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
6. Spółdzielcze prawo do lokalu zwolnionego wygasa z chwilą ustanowienia prawa do lokalu zamiennego.

III Część Przepisy końcowe.

§ 90.

W przypadku zlikwidowania Spółdzielni, majątek Spółdzielni pozostały po likwidacji przeznaczony jest do podziału między członków. Majątek pozostały po zaspokojeniu roszczeń określonych w art. 125 § 1-4 ustawy przeznaczony jest do podziału między członków. Przypadająca członkowi oraz byłym członkom, którym roszczenia nie uległy przedawnieniu część majątku likwidowanej Spółdzielni należy proporcjonalnie od stażu udziałowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. dr Jana Wyżykowskiego z wyłączeniem jej poprzedników prawnych.

§ 91.

1. Regulaminy i inne akty prawne wydane na podstawie dotychczasowego Statutu pozostają w mocy o ile nie są sprzeczne ze Statutem.
2. Skreślony

§ 92.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 93

Traci moc Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej im. dr Jana Wyżykowskiego w Lubinie uchwalony przez NWZ w dniu 11-02-2009 i zarejestrowany przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000205635.

§ 94

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie w dniu 23-06-2010 r. uchwałą nr 17/2010 z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu pod numerem KRS 0000205635 Postanowieniem z dnia 03-09-2010 r.

Spis treści:

I	C Z Ę Ś Ć O G Ó L N A	2
Dział I.	Postanowienia ogólne .	2
Dział II.	Członkowie.	3
	Rozdział 1 Prawa i obowiązki członków.	3
	Rozdział 2 Ustanie członkostwa	5
Dział III.	Wpisowe i udziały.	8
Dział IV.	Organy Spółdzielni.	8
	Rozdział 1 Przepisy ogólne.	8
	Rozdział 2 Walne Zgromadzenie	9
	Rozdział 3 Rada Nadzorcza	11
	Rozdział 4 Zarząd.	14
	Rozdział 5 Zebranie Grupy Członkowskiej	15
Dział V.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	15
Dział VI	Gospodarka Spółdzielni.	16
II	C z ę ś ć S z c z e g ó ł o w a	17
Dział I	Tytuły prawne do lokali.	17
	Rozdział 1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	17
	Rozdział 2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	20
	Rozdział 3 Odrębna własność lokalu	22
	Rozdział 4 Najem lokali	23
Dział II.	Rozliczenia z tytułu wkładów.	23
Dział III.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	25
	Rozdział 1 Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	25
	Rozdział 2 Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	25
	Rozdział 3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu.	26
	Rozdział 4 Przekształcenie najmu lokalu	26
Dział IV.	Zarządzanie nieruchomościami.	27
	Rozdział 1 Opłaty za używanie lokali	27
	Rozdział 2 Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię lub członków	29
	Rozdział 3 Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	29
	Rozdział IV Zamiana lokali.	30
III	C z ę ś ć P r z e p i s y k o ń c o w e.	31