

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej
Budowlanych „Kielnia”
w Łodzi

(tekst jednolity)

**(ze zmianami proponowanymi na zebranie
przedstawicieli w dniu 2025-06-13)**

SPIS TREŚCI

1. Część I - Postanowienia ogólne	str. 3	
2. Część II – Członkowie, ich prawa i obowiązki	str. 5	
3. Dział I – Członkowie	str. 5	
4. Dział II – Ustanie członkostwa	str. 8	
5. Dział III – Prawa i obowiązki członków	str. 12	
6. Dział IV – Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	str. 14	
7. Część III – Organy Spółdzielni	str. 15	
8. Dział I – Postanowienia ogólne	str. 15	
9. Dział II – Zebranie Przedstawicieli	str. 16	
10. Dział III – Rada Nadzorcza	str. 21	
11. Dział IV – Zarząd Spółdzielni	str. 24	
12. Dział V – Zebrania Grup Członkowskich	str. 27	
13. Część IV – Gospodarka Spółdzielni	str. 28	
14. Część V – Wpisowe, udziały i wkłady	str. 28	
15. Dział I – Wpisowe i udziały	str. 28	
16. Dział II – Wkłady mieszkaniowy i budowlany	str. 29	
17. Dział III – Rozliczenie z tytułu udziałów wkładu i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu		str. 34
18. Część VI – Spółdzielcze prawo do lokalu	str. 36	
19. Dział I – Postanowienia ogólne	str. 36	
20. Dział II – Przydział lokali mieszkalnych	str. 38	
21. Dział III – Lokatorskie prawo do lokalu	str. 38	
22. Dział IV – Własnościowe prawo do lokalu	str. 41	
23. Dział V – Zamiana mieszkań	str. 45	
24. Dział VI – Używanie lokali	str. 46	
25. Dział VII – Opłaty za używanie lokali	str. 47	
26. Część VII – Lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe i parkingowe		str. 48
27. Część VIII – Postanowienia końcowe	str. 50	

CZEŚĆ I – Postanowienia ogólne.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych „Kielnia”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Łódź, Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami Prawa spółdzielczego, innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.
4. Ilekroć w Statucie powołana jest „ustawa” bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć ustawę wskazaną w ust. 3.
5. Przez powołane w statucie „Prawo spółdzielcze” rozumieć należy ustawę z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 1995 r., nr 54 poz. 288 z późn. zmianami)

§ 3.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków.
2. W wypadku likwidacji Spółdzielni prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań wobec wierzycieli przysługuje w 100% byłym członkom, których członkostwo ustało w związku z jej likwidacją.
3. Sprawę likwidacji Spółdzielni regulują przepisy ustawy.

§ 4.

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

2. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy, przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Przez lokal o innym przeznaczeniu należy rozumieć lokal inny, niż mieszkalny, w tym również garaż.

3¹ Domem jednorodzinnym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali

3² Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

4. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i w ramach tej działalności: - prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, lokalami o innym przeznaczeniu, parkingami i miejscami postojowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków. PKD 70.1.

5. Przez zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 4 rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

Przez zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 4 rozumie się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomicznej — finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.

6. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 4¹

1. Spółdzielnia może - dla osiągnięcia celu, o którym mowa w § 4 - nabywać na własność lub w wieczyste użytkowanie grunty i budować na nich budynki w celu:

PKD 45

- 1) ~~ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,~~
ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
- 2) ~~ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,~~
ustanawiania na rzecz członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
- 3) sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) oddawania w najem znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

2. Spółdzielnia może również nabywać wybudowane budynki mieszkalne lub budynki o innym przeznaczeniu w celu ustanawiania praw, o których mowa w ust.

1, PKD 45

3. Ponadto Spółdzielnia może:

- 1) budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na członków własności tych domów, PKD 45
 - 2) budować parkingi w celu oddawania ich w dzierżawę albo oddawania miejsc postojowych w najem członkom lub innym osobom,
 - 3) zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartych umów z właścicielami tych nieruchomości, PKD 70.32 A
 - 4) prowadzić zakłady remontowo - budowlane i materiałów budowlanych oraz zakłady produkcji pomocniczej dla zaspokajania własnych potrzeb remontowych i budowlanych oraz wykonywanie usług w tym zakresie, PKD 70.11 Z
 - 5) prowadzić działalność społeczną i kulturalno-oświatową, PKD 92.31 Z
4. Spółdzielnia może, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i w oparciu o właściwe przepisy, prowadzić inną działalność gospodarczą, związaną z realizacją celu, o którym mowa w § 4, PKD 70.20 Z

CZEŚĆ II – Członkowie, ich prawa i obowiązki

Dział I - Członkowie

§ 5.

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

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

5) Będąca założycielem spółdzielni

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli ubiegają się wspólnie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. ~~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 lokatorskie 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 rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,~~
- 3) ~~nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,~~
- 4) ~~ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,~~
- 5) ~~oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu,~~
- 6) ~~przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 15 i art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,~~ 7) została wybrana do Zarządu Spółdzielni w trybie przewidzianym w § 39 Statutu.

§ 5¹

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsczamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość

wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

§ 6.

1. Przystępujący do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, imiona rodziców, datę urodzenia, zawód, miejsce zamieszkania oraz miejsce pracy, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładu, a także wskazanie, o jaki lokal ubiega się.
4. Za osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie deklarację podpisują ich opiekunowie lub przedstawiciele ustawowi.
5. Deklaracja o przystąpieniu do Spółdzielni, składana przez osobę prawną, powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer NIP, organ rejestrowy i numer rejestru, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładu. Deklarację zaopatrzoną w pieczęć podpisują osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu ubiegającej się osoby prawnej. Do deklaracji załącza się wyciąg z rejestru osób prawnych.
6. Ubiegający się o przyjęcie do Spółdzielni może w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu, złożonym Spółdzielni na piśmie, wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest, po śmierci wypłacić udziały.

1. Członkostwo 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 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej
 - 5) Wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni
2. Członkostwo Spółdzielni powstaje także w innych przypadkach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, imiona rodziców, datę urodzenia, zawód, miejsce zamieszkania oraz miejsce racy
4. Za osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie, deklarację podpisują ich opiekunowie lub przedstawiciele ustawowi
5. Deklaracja o przystąpieniu do Spółdzielni, składana przez osobę prawną, powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer NIP, organ rejestrowy i numer rejestru. Deklarację zaopatrzoną w pieczęć, podpisują osoby uprawnione do składania oświadczeń woli w imieniu ubiegającej się osoby prawnej. Do deklaracji załącza się wyciąg z rejestru osób prawnych

§ 7.

1. W poczet członków Spółdzielni, osoby fizyczne przyjmuje Zarząd, ~~mając~~ ~~nauwadze, że liczba przyjętych celem przydziału lokali powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidywanych do budowy.~~
2. W poczet członków Spółdzielni, osoby prawne przyjmuje Rada Nadzorcza, ~~z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 1.~~

3. Przyjęcie do Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęcie. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.

§ 8.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby odpowiadającej warunkom statutowym:

- 1) która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
- 2) która nabyła wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia lub zapisu,
- 3) której przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni na podstawie § 77. Nie dotyczy to jednak osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni w związku z wykluczeniem członka, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą również tej osoby, 4) której małżonek jest członkiem Spółdzielni.

2. Decyzja o przyjęciu do Spółdzielni osób, o których mowa w ust. 1. powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

3. O decyzji, Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

4. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego złożenia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym

6. Osoba prawna składa odwołanie do **Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli**. Postanowienie ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Dział II – Ustanie członkostwa

§ 9.

1. Członkostwo w spółdzielni ustępuje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) ustania osoby prawnej

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) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu;
- 7) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w przypadku osoby prawnej ustania jej

2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko poprzez wykluczenie albo wykreślenie członka.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w innych przypadkach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.

§ 10.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.

Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia ze spółdzielni.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 11.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy członek:

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni, działa wbrew interesom Spółdzielni,
- 2) narusza dobre obyczaje, a w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący porządek domowy,
- 3) nie respektuje postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności nie wnosi opłat za używanie lokalu lub wnosi je w niepełnej wysokości, a suma zaległości przekracza wysokość trzymiesięcznych opłat,
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd, celem nabycia określonych uprawnień,
- 6) nie uzupełnia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, do wniesienia którego jest zobowiązany,
- 7) wynajmuje lokal mieszkaniowy niezgodnie z jego przeznaczeniem.

1. W przypadku:

1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy,

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w § 11 1 ust. 1 lub 2 Statutu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

6) W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

~~§ 12.~~

1) Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niegoniezwiniionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

2) Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

a) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem oraz wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany w wysokości i terminie wskazanym przez Zarząd,

- b) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego, prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- c) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- d) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- e) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

~~§ 13.~~

1. Wniosek o wykreślenie lub wykluczenie członka ze Spółdzielni Zarząd składa do Rady Nadzorczej.
2. O terminie posiedzenia Rady nadzorczej, na którym rozpatrywana będzie sprawa o pozbawienie członkostwa, Zarząd powiadamia członka na piśmie, za pokwitowaniem lub listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka, poprzedzonym wysłuchaniem wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli członek na posiedzenie nie przybędzie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek Zarządu bez jego udziału.
4. Rada Nadzorcza, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi kierowała się Rada Nadzorcza, uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
5. Członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Zebrania Przedstawicieli, w terminie 30 dni, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Zebranie Przedstawicieli, o którym mowa w § 17 ust. 4 w związku z § 13⁴ ust. 1 statutu, termin zaskarżenia uchwały rady nadzorczej, o której w ust. 3 niniejszego paragrafu, do sądu, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

7. W wypadku wniesienia do Zebrania Przedstawicieli odwołania od uchwały rady nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

8. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;

2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;

3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;

4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.

§ 13⁴

1. Odwołanie członka w sprawie wykluczenia lub wykreślenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.

2. Zebranie Przedstawicieli może rozpatryć odwołanie złożone po upływie terminu wskazanego w § 13 ust. 5 pkt. 1, jeżeli niezachowanie terminu jest uzasadnione szczególnymi okolicznościami.

3. O terminie Zebrania Przedstawicieli, odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

4. ~~Zawiadomienie o uchwale Zebrania Przedstawicieli, pozbawiającej członkostwa wraz z uzasadnieniem, doręcza się w sposób wskazany w § 13 ust. 4 z informacją o przysługującym prawie do zaskarżenia uchwały do Sądu Okręgowego w Łodzi, w terminie sześciu tygodni od daty jej doręczenia.~~

§ 14.

Członka zmarłego skreśla się z Rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną z dniem jej ustania.

DZIAŁ III – Prawa i obowiązki członków

§ 15.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) bierne i czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni na zasadach określonych w przepisach Ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniach statutu,
 - 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 Zebraniu Grupy Członkowskiej, 4) prawo uzyskania informacji w sposób wskazany w statucie o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli i Zebrania Grupy Członkowskiej, do której należy,~~
 - 4) ~~prawo uzyskania informacji w sposób wskazany w Statucie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia~~
 - 5). ~~prawo żądania w trybie określonym w statucie do zamieszczenia w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli oznaczonych spraw,~~
~~prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw~~
 - 6). prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów,

7). ~~prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, z protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.~~

~~Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,~~

~~prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.~~

8). prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

9) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,

10) ~~prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli w przypadkach, których mowa w § 25 statutu Spółdzielni oraz uchwał Rady Nadzorczej podjętych w sprawach wykluczenia albo wykreślenia członka,~~

prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia w przypadkach, o których mowa w 25 Statutu Spółdzielni

- 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie, 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat dotyczących jego lokalu,
- 13) prawo wglądu do akt członkowskich jego dotyczących,
- 14) prawo przeglądania rejestru członków na zasadach określonych w art. 30 UstawyPrawo spółdzielcze.
- 15). prawo, do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16). prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17). prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18). prawo żądania zawarcia umowy, przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 19). prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 20). korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

§ 16

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) ~~wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,~~
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że, ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub w związku z wyborem do Zarządu Spółdzielni,
- 4) ~~uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,~~
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i

- utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
 - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń, 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

DZIAŁ IV – Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.

§ 17.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia. W przypadku przekroczenia terminu zainteresowany powinien być powiadomiony o przyczynie zwłoki.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy w od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do **Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli** w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym **Walnym Zgromadzeniu Zebraniu Przedstawicieli**, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała **Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli** jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli spóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

CZEŚĆ III – Organy Spółdzielni.

DZIAŁ I – Postanowienia ogólne.

§ 18 .

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) **Walne Zgromadzenie Zebranie Przedstawicieli**,
- 2) Rada Nadzorcza,

3) Zarząd,

4) Zebranie Grup Członkowskich.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 12-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 1-3-2 i 3 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą ilość oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach organów Spółdzielni przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

DZIAŁ II – Zebranie Przedstawicieli. Walne Zgromadzenie

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli z uwagą na przekroczoną liczbę 150 członków. Jest ono najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Zebraniu Przedstawicieli biorą udział przedstawiciele wybrani na Zebraniach grup członkowskich.
3. Przedstawicielem członków może być tylko członek Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Przedstawicielem może być również osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez członka – osobą prawną, wybraną na Zebraniu grupy członkowskiej.
5. Każdy przedstawiciel ma jeden głos.

6. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub uprawniony przez Radę członek oraz członkowie Zarządu biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli z urzędu.
7. Członek spółdzielni nie będący przedstawicielem może uczestniczyć w zebraniu przedstawicieli bez prawa głosu.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Z uwagi na fakt, iż liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500, Walne Zgromadzenie dzieli się na części.

2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.

Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi:

- lokalizacja posiadanych praw do lokali mieszkalnych przez osoby fizyczne lub
- położenie lokali o innym przeznaczeniu należących do członków Spółdzielni, którym przysługują do nich prawa.

3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy' eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

4. W Walnym Zgromadzeniu ma prawo w imieniu członka osoby prawnej uczestniczyć osoba wskazana przez członka osobę prawną.

5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

7. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć

8. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu bez prawa głosu.

9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub uprawniony przez Radę członek oraz członkowie Zarządu biorą udział w Walnym Zgromadzeniu z urzędu.

=====

1. Wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli w liczbie 25 (dwudziestupięciu) dokonują Zebrania grup członkowskich. Rada Nadzorcza dokonuje podziału członków na grupy członkowskie oraz określa liczbę przedstawicieli wybieranych przez poszczególne grupy członkowskie. Członkowie Spółdzielni — osoby prawne tworzą odrębną grupę członkowską.
2. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi sześć lat i uprawnia przedstawicieli do uczestniczenia w sześciu Zebraniach Przedstawicieli.
3. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu, określonego w ust. 2.
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - 1) rezygnacji,
 - 2) odwołania przez grupę członkowską, która dokonała wyboru, 3) ustanie członkostwa w Spółdzielni.
4. Na miejsce przedstawiciela, który utracił mandat, Zebranie grup członkowskiej dokonuje wyboru innego przedstawiciela, do końca jego kadencji.
5. Wybór przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli w liczbie 25 według zasad ustalonych w niniejszym paragrafie, nastąpi po zakończeniu kadencji dotychczasowych przedstawicieli.

§ 21.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli 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 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 pokrywania strat,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej zorganizowanej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni 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 lub jej likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym 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) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) ustalanie opłat na działalność społeczną i kulturalną,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad **Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli** oraz Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 22.

1. **Zebranie Przedstawicieli zwołuje** Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie **raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego. Termin ten nie może być przekroczony przy zwoływaniu Walnego Zgromadzenia w częściach.**
2. **Walne Zgromadzenie Zebranie Przedstawicieli** może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje także **Walne Zebranie Zebranie Przedstawicieli** na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 **nie mniej jednak niż 3** członków Spółdzielni,
 - 3) **przynajmniej 1/3 Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,**

~~4) Zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni~~

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Zebranie Przedstawicieli, w wypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu czterech tygodni od dnia wniesienia zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli w myśl ust. 3 mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania.

§ 23.

~~1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, przedstawiciele członków Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania.~~

~~W tym samym terminie zawiadamia się na piśmie Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą.~~

~~2. Pozostali członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli przez wywieszenie ogłoszeń w domach i biurze Spółdzielni lub w miejscowej prasie.~~

~~3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości Przedstawicieli pozostałych członków Spółdzielni i Związkowi Rewizyjnemu oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Zebrania.~~

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej jego części. 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. Za doręczenie

zawiadomień, o którym mowa w zdaniu poprzednim uważa się wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni, w jej biurze oraz ogłoszenie w lokalnej prasie.

2. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

4. Każda część Walnego Zgromadzenia jest ważna niezależnie od liczby obecnej na niej członków.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liaby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

7. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, - 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,

- 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

- 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- 3/4 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.

9. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał opracowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 8, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej aęści Walnego Zgromadzenia.

12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

13. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

14. Głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków tych organów.

§ 23¹.

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.

2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 40 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni lub poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynków

3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia

§ 24.

1. ~~Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 23. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku nie udzieleniem mu absolutorium.~~

2. ~~Zebranie Przedstawicieli może odroczyć rozpatrywanie niektórych spraw donastępnego Zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.~~

3. ~~Zebranie Przedstawicieli zwołane w pierwszym terminie jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania. Jeżeli w pierwszym terminie Zebranie Przedstawicieli nie odbędzie się ze~~

względu na brak wymaganej liczby obecnych, Zebranie zwołane w drugim terminie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.

4. Głosowanie na Zebraniu Przedstawicieli odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby Przedstawicieli obecnych na Zebraniu, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 25.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.
4. 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.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Zebraniu Przedstawicieli na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 ~~niniejszego paragrafu~~ biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne
9. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały ~~Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli~~ bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 26.

1. ~~Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.~~
2. ~~Zebranie Przedstawicieli wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.~~
3. ~~Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrania Przedstawicieli.~~

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera w głosowaniu jawnym spośród członków Spółdzielni Prezydium w składzie: Przewodniczący i Sekretarz

2. Członkowie Prezydium wybierani są spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania członkowi Spółdzielni obecnemu na danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium jakiegokolwiek części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
5. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślać z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może ich odłożyć do następnego posiedzenia, a także nie może odroczyć swych obrad.

6. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał na każdej części Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
7. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni sumuje wyniki głosowań wszystkich części, stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem liczbę głosów i w związku z tym została przyjęta przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełnia. Zarząd składa zestawienie podjętych uchwał do KRS.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie

§ 27.

- ~~1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Prezydium.~~
- ~~2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.~~
- ~~3. Protokoły Zebrania Przedstawicieli przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat.~~

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez częściowe Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu Przewodniczący i Sekretarz podpisują także te uchwały.
2. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.

DZIAŁ III – Rada Nadzorcza

§ 28.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 29.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Zebranie Przedstawicieli w głosowaniu tajnym, w tym 2 członków wybieranych spośród osób prawnych i 3 członków wybieranych spośród członków osób fizycznych.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zebrania Przedstawicieli, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Zebrania Przedstawicieli odbywanego po sześciu latach od wyboru.
3. Członkowie Rady, których kadencja wygasła mogą być wybierani na następną kadencję.

§ 30.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:

- 1) odwołania przez **Walne Zgromadzenie Zebranie Przedstawicieli** większością 2/3 głosów,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) cofnięcia przez członka – osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.
- 5) **Zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę**

§ 31.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, **najbliższe Walne Zgromadzenie Zebranie Przedstawicieli** dokonuje **uzupełniającego** wyboru **innego** członka Rady **Nadzorczej** na okres do końca **tej** kadencji.

§ 32.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie zadań gospodarczych i programów działalności społecznej i

kulturalnej,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
- 3) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz decyzji co do zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 4) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
- 5) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 10) składanie ~~Walnemu Zgromadzeniu Zebraniu Przedstawicieli~~ sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 12) uchwalanie ~~Regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów przewidzianych Statutem, Regulaminów z wyjątkiem zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia~~
- 13) ~~uchwalanie zasad rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację budynków,~~
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami o innym przeznaczeniu (do których

przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu) i ustalanie wysokości opłat za lokale,

~~13) ustalanie liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli i podział mandatów na grupy członkowskie,~~

~~14) podział członków na grupy członkowskie,~~

~~14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,~~

15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli w warunkach określonych w § 22 ust. 5,

16) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeoprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych

17) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z Rejestru członków,

18) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

19) podejmowanie - na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku(budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej — uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych w tym budynku z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej,

20) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.

~~2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.~~

§ 33.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje i jemu przewodniczy przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego przynajmniej raz w kwartale.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 34.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.

§ 35.

~~1. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.~~

~~2. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione, w okresach między posiedzeniami Rady, do podejmowania uchwał w sprawach wymienionych w § 32 ust. 1 pkt. 2 lit. c, pkt. 6 i pkt. 17.~~

Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 36.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną,
2. Rada Nadzorcza może powołać także inne komisje stałe lub czasowe,
3. Zadanie i tryb pracy Komisji Rewizyjnej oraz innych powołanych komisji określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 37.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 38.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez ~~Walne Zgromadzenie Zebranie Przedstawicieli~~.

DZIAŁ IV – Zarząd

§ 39.

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybieranych i odwoływanych ~~z zastrzeżeniem § 24 ust. 1,~~ przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać znajomość specyfiki pracy współdzielczości mieszkaniowej oraz umiejętność organizacji pracy i kierowania zespołem ludzi.

§ 40.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo wypowiedzenia mu stosunku pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 41.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do uprawnień Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, z wyłączeniem osób prawnych oraz ustanawianie na ich rzecz praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży, miejsc parkingowych i postojowych
 - 2) ~~podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu w przypadkach przewidzianych w Statucie,~~
 - 3) sporządzanie projektów zadań gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalanych zadań i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Zebraniu Przedstawicieli,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Zebrania Przedstawicieli oraz Zebrań grup członkowskich,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z Zarządami Gmin w sprawach dotyczących budownictwa mieszkaniowego i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży i miejsc parkingowych.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Zebraniu Przedstawicieli, Radzie Nadzorczej i Zebraniom grup członkowskich.

§ 42.

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

§ 43.

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 44.

1. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni, jako zakładu pracy, jest kierownikiem Spółdzielni w rozumieniu Kodeksu Pracy.

DZIAŁ V – Zebranie Grup Członkowskich

§ 45.

1. W ~~zebraniu grupy członkowskiej uczestniczą członkowie osoby fizyczne, zamieszkałe na terenie działania danej grupy zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą. Członkowie osoby prawne tworzą odrębną grupę członkowską.~~
2. ~~Podział na grupy członkowskie dokonywany jest przez Radę Nadzorczą.~~
3. ~~Zebranie grup członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej raz w roku, w pierwszym półroczu, zawiadamiając członków zamieszkałych przez wywieszenie ogłoszeń w budynkach stanowiących jej własność, a członków oczekujących przez ogłoszenie w miejscowej prasie. Członków osoby prawne zawiadamia się na piśmie.~~
4. ~~Zebranie grupy członkowskiej może być zwołane także na wniosek Rady Nadzorczej. Wniosek w tej sprawie powinien być zgłoszony do Zarządu Spółdzielni na piśmie z podaniem celu Zebrania.~~
5. ~~Zawiadomienie o terminie Zebrania z podaniem porządku obrad, w sposób określony w ust. 3 przekazuje się najpóźniej na 7 dni przed datą Zebrania.~~
6. ~~Członek Spółdzielni może uczestniczyć w zebraniach tylko jednej grupy członkowskiej. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mają prawo uczestniczyć w zebraniach innych grup członkowskich bez prawa głosu.~~

~~§ 46.~~

~~1. Do uprawnień Zebrania grupy członkowskiej należy:~~

- ~~1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, spośród członków danej grupy,~~
- ~~2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie wniosków w tych sprawach,~~
- ~~3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,~~
- ~~4) wyrażanie swej opinii i zgłaszanie do właściwych organów wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza w sprawach dotyczących członków danej grupy członkowskiej.~~

~~2. Organ spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt. 4 obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie wykorzystania lub załatwienia powiadomić Zebranie grupy członkowskiej.~~

~~§ 47.~~

~~Tryb obradowania i uchwalania wniosków określa Regulamin obrad Zebrania grupy członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą (§32 ust. 1 pkt. 9)~~

CZEŚĆ IV – Gospodarka Spółdzielni

§ 48.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.

§ 49.

1. Fundusze spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy
- 2) fundusz zasobowy
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
- 4) fundusz wkładów budowlanych
- 5) fundusz remontowy

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 50.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy szczególne.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów i postanowień Statutu.

CZEŚĆ V – Wpisowe, udziały i wkłady. Wkłady

DZIAŁ I – Wpisowe i udziały

§ 51.

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wpisowe i udział (udziały) członkowski.
2. Wpisowe wynosi 300 zł i udział 200 zł.

§ 52.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego obowiązany jest wnieść jeden udział. Jeżeli członek Spółdzielni nabywa

więcej niż jeden lokal mieszkalny obowiązany jest wnieść dodatkowo jeden udział za każde mieszkanie.

2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu, zobowiązany jest wnieść jeden udział. Zasadę określoną w ust. 1 zdaniu 2 stosuje się odpowiednio jeżeli członek nabywa więcej niż jeden lokal o innym przeznaczeniu, w tym garaż.

3. W razie ustania członkostwa w Spółdzielni, wpłacone udziały podlegają zwrotowi. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu lub innego prawa, przy zachowaniu członkostwa, zwrotowi podlegają udziały związane wyłącznie z tym prawem.

§ 53.

Wpisowe i udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Zawiadomienie powinno zawierać informację, że nie wpłacenie w powyższym terminie wpisowego lub udziału (udziałów) stanowi podstawę do podjęcia uchwały o wykreśleniu z Rejestru członków. Powyższy zapis nie dotyczy nabycia przez członka kolejnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli nie wyrazi on zgody by jego członkostwo było związane z nabyciem kolejnego lokalu.

DZIAŁ II – Wkłady mieszkaniowy i budowlany

§ 54.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy zadania inwestycyjnego, przypadających na jego lokal, do którego – po jego wybudowaniu – ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy danego lokalu, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą z środków publicznych (umorzeniu części kredytu

zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, do którego – po jego wybudowaniu – ustanowione zostanie ~~spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo~~ prawo odrębnej własności lokalu. Wkład ten stanowi część kosztów budowy zadania inwestycyjnego przypadających na jego lokal.
3. Przez całkowity koszt budowy należy rozumieć koszt budowy całego zadania inwestycyjnego, tj. budynku mieszkalnego lub budynku o innym przeznaczeniu, wraz z budownictwem i robotami towarzyszącymi, służącymi nieruchomości wspólnej.

§ 55.

1. Członkowie Spółdzielni, ~~którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz którym przysługują roszczenia o ustanowienie na ich rzecz~~ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ~~spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu~~ lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. ~~i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.~~ Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w S 16 pkt. 5 Statutu
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 niniejszego paragrafu dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada

Spółdzielnia,

- b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
- c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich)
- d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokalihandlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi)
- f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cechfunkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność)

4. Członek Spółdzielni ma obowiązek zapoznania się z Regulaminem, o którym mowa w ust. 3,

5. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 niniejszego paragrafu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokalinowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały. 7. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

~~§ 56.~~

~~Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej, wynikającej z wygranego przetargu.~~

§ 57.

1. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy, w kwocie wypłaconej osobie uprawnionej, ustalony w sposób przewidziany w § 59.

2. Wkład mieszkaniowy na lokale przydzielane z nowych inwestycji, o ile taka forma budownictwa będzie realizowana, wnoszony będzie na zasadach wynikających z umowy kredytowej.

§ 58.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 u.s.m., 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 przypadającego o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu.
- 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie

do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Przepis art. 46¹ u.s.m., stosuje się odpowiednio.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

2. Spółdzielnia 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.

3. 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 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. z 2017 r. poz. 650 i 1529).

4. 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

§ 58¹.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wwieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 59.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i oddaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub osobie uprawnionej, wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część,

zwaloryzowane na dzień wygaśnięcia prawa, według wartości rynkowej lokalu, po potrąceniu zadłużenia Spółdzielni i wobec Spółdzielni, przypadających na ten lokal.

2. Wartość rynkową lokalu określa się w oparciu o przepisy Działu IV rozdziału Iustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 nr 46 poz. 543 z póź. zm.)

3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposóbprzewidziany ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przeprowadzonego przetargu według zasad ustalonych w regulaminie Rady Nadzorczej o przeprowadzeniu przetargu.

4. W rozliczeniu, o którym mowa w ust. 1, nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu wraz z odsetkami.

5. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się w oparciu oceny aktualne, jeżeli wyposażenie to zostało wykonane za pisemną zgodą Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczeń z tego tytułu ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Termin na wydanie lokalu wynosi trzy miesiące od daty, kiedy uchwała o wygaśnięciu prawa stała się niezaskarżalna

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 u.s.m., w bym 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 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się w oparciu o ceny aktualne, jeżeli wyposażenie to zostało wykonane za pisemną zgodą Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczeń ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5. Termin na wydanie lokalu wynosi trzy miesiące od daty, kiedy orzeczenie Sądu o wygaśnięciu prawa stanie się prawomocne.

§ 60.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia ~~zobowiązana jest wypłacić~~ wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową ~~lokalu tego prawa~~, ustaloną w sposób przewidziany w ust. 2. Wartość ta nie może być jednak wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia ~~jest w stanie uzyskać~~ uzyska od ~~następcy obejmującego~~ osoby obejmującej lokal dany w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości ~~spółdzielczego własnościowego prawa do rynkowej~~ lokalu potrąca się niewniesioną przez członka osobie, ~~której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu~~, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. ~~Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przewidzianą dorezliczenia z osobą uprawnioną, według zasady określonej w ust. 2, ustala się na dzień wygaśnięcia prawa. Z wartości tej potrąca się zadłużenie wobec Spółdzielni.~~

4. ~~Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Postanowienie § 59 ust. 6 Statutu stosuje się odpowiednio.~~

5. ~~Do ustalenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz trybu przeprowadzania przetargu na ustanowienie takiego prawa, stosuje się odpowiednio postanowienia regulaminu o przeprowadzeniu przetargu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.~~

§ 61.

~~W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed spłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty pozostające do spłacenia wraz z odsetkami, w tym raty z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu bankowego wraz z odsetkami stają~~

~~się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo to przechodzi w drodze dziedziczenia na spadkobierców, albo w drodze darowizny – na rzecz małżonka, wstępnych lub pełnoletnich zstępnych członka lub jego małżonka, jeżeli prawo to objęte jest wspólnością ustawową małżeńską, a obdarowani złożą w akcie notarialnym zobowiązanie o przejęciu długu. Postanowienie to nie obowiązuje również w przypadku, gdy nabywca prawa w akcie notarialnym nabycia, złoży oświadczenie o przejęciu długu w zakresie spłaty kredytu wraz z odsetkami.~~

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 u.s.m. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

DZIAŁ III – Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości własnościowego prawa.

§ 62.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu członkowi, byłemu członkowi osobie nie będącej członkiem spółdzielni, lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przysługujących Spółdzielni:

- 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot ~~udziału oraz wkładu mieszkaniowego~~ wkładu mieszkaniowego ustalonego w sposób określony w § 59.
- 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, miejsca postojowego lub parkingu – zwrot udziału oraz równowartości tego prawa ustalonego w sposób określony w § 60.

2. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o ustanowieniu prawa, byłemu członkowi lub spadkobiercom członka, przysługuje zwrot udziału oraz kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego według zasad ustalonych w umowie o budowę lokalu.

~~§ 63.~~

~~Rozliczenie z członkiem, osobą nie będącą członkiem spółdzielni, byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:~~

- ~~1) z tytułu wkładu mieszkaniowego oraz budowlanego na dzień wygaśnięcia prawa,~~
- ~~2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.~~

~~§ 64.~~

~~1. Wyплата osobom uprawnionym udziałów oraz kwot:~~

- ~~1) z tytułów wymienionych w § 63 pkt. 1, powinna być dokonana w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu, a gdy chodzi o spadkobierców — w terminie 14 dni po uzyskaniu środków finansowych pozyskanych w drodze przeprowadzonego przetargu lokalu, pod warunkiem przedłożenia przez spadkobierców, spadkobiercę postanowienia Sądu o nabyciu praw do spadku,~~
- ~~2) z tytułu wymienionego w § 63 pkt. 2, w terminie 14 dni od daty pozyskania przez Spółdzielnię środków finansowych od następnego nabywcy.~~

~~2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 1 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i oddania do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym.~~

~~§ 65.~~

~~Zasady określone w § 62 — 64, winny być stosowane w razie wygaśnięcia prawa do lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu, oraz miejsca postojowego i parkingu.~~

CZĘŚĆ VI – Spółdzielcze prawo do lokalu DZIAŁ I – Postanowienia ogólne.

§ 66.

1. W budynkach stanowiących własność spółdzielni jej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wniesionego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (spółdzielcze prawo do lokalu).
2. Spółdzielcze prawo do lokalu nie musi być związane z członkostwem w Spółdzielni. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego.
3. Członek spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego), przyjętych warunków finansowania budowy oraz złożonego wniosku, może uzyskać:
 - 1) lokatorskie prawo do lokalu z zastrzeżeniem ust. 4, albo 2)
 - własnościowe prawo do lokalu.
4. Ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych z nowego budownictwa będzie możliwe, jeżeli warunki finansowania i kredytowania będą przewidywały taką formę budownictwa.

§ 67.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego może należeć do więcej niż jednej osoby przysługiwać kilku osobom, przy czym członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom jednak w takim przypadku, tylko jedna z nich może być członkiem Spółdzielni, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa pociąga za sobą ustanie wspólności spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed przydziałem lokalu

wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.

§ 68.

1. W razie ustania małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia, byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić w tym terminie dowód wszczęcia postępowania majątkowego o podział tego prawa. Były małżonek, któremu przypadło prawo do lokalu, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, zobowiązany jest do złożenia deklaracji członkowskiej w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli byli małżonkowie we wskazanym terminie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia określi im dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, pouczając jednocześnie, że po bezskutecznym upływie tego terminu może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn, o których mowa w ust. 2, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mają dzieci i inne osoby bliskie zamieszkałe razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich.

1. 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.

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu,

§ 69.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu, członek lub były członek oraz osoby zamieszkujące z nim w tym lokalu, które prawa wywodzą od członka, obowiązane są opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni.

Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

DZIAŁ II – Przydział lokali mieszkalnych

~~§ 70.~~

~~1. Członek Spółdzielni uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego z chwilą zawarcia z Zarządem Spółdzielni umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa winna być sporządzona na piśmie.~~

~~2. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni, umowa o ustanowienie prawa do lokalu winna być zawarta z obojgiem małżonków.~~

~~3. Przed wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie prawa do tego lokalu jest nieważne.~~

DZIAŁ III – Lokatorskie prawo do lokalu

§ 71.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niezbywalnym, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo małżonków.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie takiego prawa.

3. Umowa wskazana w ust. 2 powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
4. ~~Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.~~
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 72.

1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z nowych inwestycji, powinna być poprzedzona umową, zawartą między członkiem, a Spółdzielnią, o budowę takiego lokalu.
2. Umowa wskazana w ust. 1 powinna w szczególności zawierać:
 - 1) wskazanie położenia nieruchomości, na którym ma być wzniesiony budynek, 2) określenie zakresu rzeczowego realizowanej inwestycji, która stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu mieszkalnego. 3) określenie położenia i powierzchni lokalu i jego oznakowanie (numer),
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót w lokalu i zasad rozliczenia, w ramach kosztów inwestycji, o których mowa w pkt. 2,
 - 5) orientacyjny termin zakończenia budowy,
 - 6) zobowiązanie członka do wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego, a w razie zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu na budowę jego lokalu zobowiązanie do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami na warunkach określonych w umowie kredytowej,
 - 7) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po jego wybudowaniu i przekazaniu członkowi tego lokalu do używania przez czas nieokreślony.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

~~§ 73.~~

- ~~1. Na pisemne żądanie członka i po wniesieniu przez niego wkładu budowlanego na zasadach określonych w § 58. Spółdzielnia obowiązana jest w terminie trzech miesięcy dokonać przekształcenia przysługującego mu lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe. Oświadczenie Spółdzielni o przekształceniu prawa powinno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.~~
- ~~2. Jeżeli lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego należy do małżonków, wniosek o przekształcenie tego prawa powinien być zgłoszony przez obojga małżonków.~~
- ~~3. Spółdzielnia odmówi przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe w wypadku, kiedy z wnioskiem wystąpi członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a prawo to jest objęte małżeńską wspólnotą majątkową.~~

~~§ 74.~~

- ~~1. W razie śmierci członka spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które należało wspólnie do małżonków przypada drugiemu małżonkowi. Jeżeli małżonek ten nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w ciągu jednego roku od daty śmierci małżonka złożyć w Spółdzielni deklarację członkowską.~~
- ~~2. W razie nie dokonania czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wezwie pozostałego przy życiu małżonka do złożenia deklaracji określając w tym celu sześciomiesięczny termin, pouczając jednocześnie o skutkach jego niezachowania. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.~~
- ~~3. Uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.~~
- ~~4. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przyczyn, o których mowa w ust. 2, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie prawa do lokalu przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które wspólnie zamieszkiwały ze zmarłym członkiem.~~
- ~~5. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku, od wygaśnięcia prawa do lokalu deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.~~

6. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom, o których mowa w ust. 4 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., 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 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, 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. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Jeżeli o rozstrzygnięciu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o 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 u.s.m.

6. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

7. 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 u.s.m.

§ 75

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest 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 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 106 statutu Spółdzielni,
- 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a, zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Przepis art. 46⁴ u.s.m., stosuje się odpowiednio.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenia notariusza za ogólniczości notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa na wstępie oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Umowa o przeniesienie własności lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własność 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 u.s.m., 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m..

2. Spółdzielnia 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni 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.

DZIAŁ IV – Własnościowe prawo do lokalu

§ 76.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynkach ustanawiając 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. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

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

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 77.

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 wkładbudowlany. 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. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. 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.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali własnościowych, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 78.

1. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku (od daty śmierci członka), wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania 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 wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

~~§ 79.~~

- ~~1. W razie śmierci członka przed przydziałem lokalu wkład budowlany wraz zezwiazanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.~~
- ~~2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed przydzieleniem lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym lokalu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka, przysługują uprawnienia przewidziane w § 74 ust. 6, który stosuje się odpowiednio.~~

~~§ 80.~~

- ~~1. W przypadkach, 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. W przypadku dokonanego zbycia Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po potrąceniu wszelkich przypadających jej należności oraz z tytułu obciążenia hipoteką.~~
- ~~4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3 powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i po oddaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni.~~

§ 80¹.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

§ 81.

- ~~1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku:~~
 - ~~1) długotrwałych zaległości z tytułu opłat,~~

2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,

3) niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.

2. Tryb postępowania przewidziany w ust. 1 powinien być poprzedzony upomnieniemprzekazanym wszystkim osobom uprawnionym do lokalu

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 w ustawie 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.

2. Z żądaniem, o którym mówi § 81 ust. 1 Statutu, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 81¹.

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu:

1) spłaty wszystkich długów związanych z tym lokalem, a w szczególności zadłużeń z tytułu kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.

2) spłaty przypadających na jego lokal innych zobowiązań związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

3) uzupełnienie wkładu w części przypadających na jego lokal,

4) kosztów modernizacji budynku,

5) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w której znajduje się lokal,

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 może wystąpić również spadkobierca zmarłego członka.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności 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 u.s.m.,
2. 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.
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.

DZIAŁ V – Zamiana mieszkań.

§ 82.

1. Członkowie Spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu Spółdzielni, dokonywać zamian między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali

mieszkalnych, właścicielami domów jednorodzinnych oraz właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

2. Zamiana mieszkań z członkami innych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy tych spółdzielni.

3. Zamiana mieszkań między członkiem spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od zgody właściciela lokalu wynajmowanego.

~~§ 83.~~

Wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków nie mające partnerów do zamiany wzajemnej wpisuje się do rejestru zamian.

~~§ 84.~~

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wkładów.

DZIAŁ VI – Używanie lokali.

§ 85.

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.

2. Członek, który zamieszkał w przydzielonym lokalu mieszkalnym może ten lokal wynająć lub oddać w bezpłatne używanie w całości lub w części.

3. 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 lokalu lub oddanie w bezpłatne korzystanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest o tej czynności powiadomić Spółdzielnię. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

4. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całości lokalu członek powinien poinformować Spółdzielnię o osobach zamieszkujących w lokalu. Członek odpowiada za działania lub zaniechania tych osób jak za własne.

§ 86.

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

~~§ 87.~~

~~1. Zasady użytkowania lokali w domach spółdzielni, obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale z tytułu ponadnormatywnego zużycia lokalu, amortyzacji urządzeń, a także z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia wykonanego przez członka, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.~~

~~2. Regulamin powinien przewidywać, że w wypadku zwolnienia mieszkania lokatorskiego, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane jest za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej ich aktualnej wartości (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący lokal zobowiązany jest taką wartość zapłacić.~~

~~3. W wypadku zwolnienia lokalu własnościowego Spółdzielnia wypłaca członkowi lub osobie uprawnionej wkład budowlany według wartości rynkowej tego prawa, według zasad określonych w § 60, który obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.~~

~~4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni wnoszą za używanie lokalu opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Osoby te nie korzystają z pożytków i przychodów jakie uzyskuje spółdzielnia z tytułu prowadzenia własnej działalności, a które przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.~~

DZIAŁ VII – Opłaty za używanie lokali

§ 88.

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na ich lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Poza opłatami, o których mowa w ust. 1 członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na budowę ich mieszkań, jeżeli kredyt ten nie został spłacony.
3. W budynkach, w których mieszkania nie zostały wyposażone w indywidualne gazomierze, opłatę za dostawę gazu członkowie wnoszą łącznie z opłatami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o których mowa w ust. 1.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

§ 89.

1. Opłaty, o których mowa w § 88 powinny być wnoszone z góry do dnia 15 każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem oddania do dyspozycji Spółdzielni odnowionego lokalu. Jeżeli odnowienie (remont) lokalu zostało zlecone Spółdzielni, członek zwalnający ten lokal obowiązany jest wnieść opłaty za czas wykonania prac, jednak za okres nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia opróżnienia mieszkania przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. ~~Od niezapłaconych należności, o których mowa w § 88, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości 3% za każdy miesiąc, jak również na indywidualny wniosek członka może zmniejszyć wysokość naliczonych odsetek.~~

CZĘŚĆ VII – Lokale użytkowe, garaże, miejsca parkingowe i postojowe.

§ 90.

~~1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią : 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.~~

~~3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.~~

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

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.

§ 91.

1. Warunki realizacji i finansowania budowy lokalu użytkowego oraz określenie jego przeznaczenia w zakresie prowadzonej działalności, ustala umowa realizacyjna, zawarta między członkiem a Spółdzielnią.

2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Spółdzielni.

§ 92.

Lokale o innym przeznaczeniu w tym garaże znajdujące się w budynkach Spółdzielni, wybudowane z jej środków finansowych (wybudowane w oparciu o kredyt bankowy spłacany przez Spółdzielnię), oddawane są członkom i innym osobom w używanie na podstawie umowy najmu, do umów tych stosuje się postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 93.

1. Budowa nowych garaży oraz miejsc postojowych realizowana jest z środków własnych przyszłych użytkowników.
2. Warunki realizacji i finansowania budowy ustala umowa między członkiem a Spółdzielnią.

§ 94.

Postanowienia dotyczące garaży stosuje się odpowiednio do budowy miejsc postojowych i parkingowych.

§ 95.

Zasady używania garaży, miejsc postojowych i parkingowych uchwała Rada Nadzorcza.

CZĘŚĆ VIII – Postanowienia końcowe

§ 96.

Do lokali oddawanych w najem stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

§ 97.

Statut niniejszy uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych „KIELNIA w Łodzi w dniu 28 czerwca 1995r wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Sądzie Rejonowym. Z tą chwilą traci moc Statutu uchwalony w dniu 28 czerwca 1994r.

Sekretarz

Z-ca Przewodniczącego

Przewodniczący

Z e b r a n i a P r z e d s t a w i c i e l i

Tekst Statutu ze zmianami uchwalonymi przez Zebranie Przedstawicieli:

- w dniu 17.06.2004r zarejestrowane postanowieniem Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15.09.2004r

□ w dniu 29.06.2006r zarejestrowane postanowieniem Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24.11.2006r.

□ w dniu 13.05.2016r. Zarejestrowane postanowieniem Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18.07.2016r.