

S T A T U T

MIKOŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

z siedzibą

w Mikołowie przy ul. Młyńskiej 11

- TEKST JEDNOLITY -

**uchwalony przez Walne Zgromadzenie
Członków MSM w dniu 11.06.2018 roku**

*Zmiany do STATUTU zostały zarejestrowane postanowieniem Sądu
Rejonowego w Katowicach z dnia 26.11.2018 roku*

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Str. 4	-	Dział I	-	Postanowienia wstępne
Str. 6	-	Dział II	-	Członkowie
Str. 9	-	Dział III	-	Prawa i obowiązki Członka
Str. 13	-	Dział IV	-	Wpisowe i udziały
Str. 14	-	Dział V	-	Organy Spółdzielni

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

Dział I - Tytuły prawne do lokali

Str. 31	-	Rozdział 1	-	Postanowienia ogólne
Str. 32	-	Rozdział 2	-	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
Str. 37	-	Rozdział 3	-	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
Str. 38	-	Rozdział 4	-	Prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych oraz garaży budowlanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.
Str. 39	-	Rozdział 5	-	Prawo odrębnej własności
Str. 41	-	Rozdział 6	-	Najem lokali i garaży

Dział II - Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Str. 42	-	Rozdział 1	-	<i>Przekształcenie praw do lokali.</i>
Str. 44	-	Rozdział 2	-	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
Str. 46	-	Rozdział 3	-	<i>Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>
Str. 47	-	Rozdział 4	-	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

Str. 49	-	Rozdział 5 - Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
Str. 50	-	Rozdział 6 -Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców
Dział III	-	Wkłady
Str. 50	-	Rozdział 1 - Wkłady mieszkaniowe
Str. 51	-	Rozdział 2 - Wkłady budowlane
Dział IV	-	Zamiana lokali oraz opłaty za użytkowanie lokali
Str. 52	-	Rozdział 1 - Zamiana mieszkań
Str. 53	-	Rozdział 2 - Opłaty za użytkowanie lokali
Dział V	-	<i>Wygaśnięcie praw do lokali</i>
Str. 56	-	Rozdział 1 - Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu
Str. 60	-	Rozdział 2 - Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
Str. 61	-	Rozdział 3 - Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu
Dział VI		
Str. 62	-	- Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu
Dział VII		
Str. 63	-	Gospodarka Spółdzielni
Dział VIII		
Str. 65	-	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze
Dział IX		
Str. 66	-	Przepisy końcowe

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Dział I

Postanowienia wstępne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Mikołowska Spółdzielnia Mieszkaniowa i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 3

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Mikołów, ulica Młyńska 11.

§ 4

Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.

§ 5

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych Ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 7

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do Związków Rewizyjnych i Związków gospodarczych.

§ 8

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych i społecznych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków lub lokali w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni w celu ich sprzedaży, a także wynajmowanie lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokal o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nieruchomościami własnymi i innych osób,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

3. Dla realizacji celu określonego w ust. 1 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządza majątkiem własnym, majątkiem swoich członków oraz majątkiem innych osób w oparciu o zawarte z tymi osobami umowy,
- 4) prowadzi wykonawstwo własne,
- 5) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc,
- 6) **tworzy i posiada zbiory zawierające dane osobowe swoich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokali zarządzanych przez Spółdzielnię oraz posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a także osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni bez tytułu prawnego. Dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz obowiązków i uprawnień wynikających z przepisów prawa. Dane osobowe znajdujące się w aktach prowadzonych dla danego lokalu będą przekazywane odbiorcom danych osobowych, którzy wskażą podstawę prawną i interes prawny umożliwiający udzielenie takich informacji oraz podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów i umów o powierzenie danych.**
Każda osoba, której dane dotyczą, ma prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia

danych oraz prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego wskazanego w ustawie o ochronie danych osobowych.

Administratorem danych osobowych jest Mikołowska Spółdzielnia Mieszkaniowa mająca swą siedzibę przy ul. Młyńskiej 11 w Mikołowie.

Dział II

CZŁONKOWIE

§ 9

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

- 3) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) Upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust.4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt.6.
 - 6) Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
- Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

8. Dotychczasowi tzw. Członkowie oczekujący Spółdzielni z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym i zawartą umową w sprawie kolejności przydziału lokalu dysponują roszczeniem o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektywa własności) i traktowani są jak członkowie o których mowa w art. 3 ust.1 pkt. 3 i 4 usm.

§ 10

Skreślony.

§ 11

Skreślony.

§ 12

1. Warunkiem przyjęcia na członka **Spółdzielni właściciela lub współwłaściciela lokalu wyodrębnionego** jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, **adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, KRS lub REGON.**

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. **Skreślony.**

3. W poczet członków Spółdzielni **właściciela lub współwłaściciela lokalu wyodrębnionego** przyjmuje Zarząd w drodze Uchwały.

Uchwałę o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

4. **Skreślony.**

5. **O** przyjęciu w poczet członków **lub o odmowie** przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni **od daty wpisania do rejestru członków Spółdzielni.**

6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu jednego miesiąca od dnia jego otrzymania. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

7. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania; w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów.

Dział III

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKA

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Ustawie oraz w Statucie,
- 6) prawo żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw w trybie określonym w Ustawie i w Statucie,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Ustawie i Statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Ustawie i Statucie,
- 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie Regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,

- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz innych dokumentów dotyczących Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 i 4,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy 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:
 - 1/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - 2/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 3/ przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 4/ przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Wydanie dokumentów, o których mowa w pkt. 13 następuje odpłatnie na pisemny wniosek członka Spółdzielni na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

3. Odpis Statutu i Regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do dokumentów dotyczących osób trzecich, 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.

§ 14

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni
- 2) **skreślony,**
- 3) **wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,**
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) **skreślony,**
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania na koszt użytkownika lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia

technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni, ustaje **z chwilą**:
 - 1) **wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
 - 2) **zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;**
 - 3) **zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;**
 - 4) **zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;**
 - 5) **wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
 - 6) **rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,**
 - 7) **zmiany podstawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali dla właścicieli lokali wyodrębnionych.**
2. 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.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1

usm 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 uści 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 z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie Sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.4 usm spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 16

Skreślony.

§ 17

Skreślony.

§ 18

Skreślony.

§ 19

Skreślony.

§ 20

Skreślony.

§ 21

Po ustaniu członkostwa z mocy prawa w przypadkach przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni.

Dział IV

WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 22

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Skreślony.

3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zwrot wpłat za udziały następuje w nominale na zasadach określonych w Statucie.
6. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa ulegają przedawnieniu na zasadach wynikających z ustawy i zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
7. Skreślony.
8. Skreślony.

Dział V

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1 - Postanowienia ogólne.

§ 23

1. Organami Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza
 - 3/ Zarząd.

§ 24

1. Wybory do Rady Nadzorczej oraz Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród zgłoszonych kandydatów będących członkami Spółdzielni.
2. Odwołanie członka Rady Nadzorczej oraz Zarządu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Członkami Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie mogą być osoby, które nie wywiązują się z obowiązków określonych Statutem.
4. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach dotyczących ich odpowiedzialności wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu, a także umów i sporów pomiędzy nimi a Spółdzielnią.

5. Rada Nadzorcza jest wybierana na określoną w Statucie kadencję. Mandaty członków wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja.
6. Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej:
 - 1) Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 9 spośród członków Spółdzielni.
 - 2) Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
 - 3) Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
 - 4) Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji wyborczej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Zgromadzenia.
 - 5) Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
 - 6) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji i składają oświadczenie dotyczące między innymi:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zebraniu mogą kandydatom zadawać pytania.
 - 7) Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wykazali zgodę na kandydowanie.
 - 8) Członkowie Komisji Wyborczej i mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
 - 9) Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo - skrutacyjnej.
 - 10) Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 - 11) Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,

- c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 12) Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
- 13) W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
- 14) Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
- 15) Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
7. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 30 będzie przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
8. Postanowienia § 24 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 25

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, bez względu na ilość obecnych uprawnionych do głosowania, chyba że Statut lub Ustawy przewidują kwalifikowaną większość.
2. Wyjątek stanowią Uchwały Rady Nadzorczej, które są podejmowane w obecności co najmniej połowy osób uprawnionych do głosowania.
3. Przy obliczeniu wymaganej większości głosów dla podjęcia Uchwały przez Organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane "za" i "przeciw" Uchwale oraz wstrzymujące przy możliwości głosowania "za", "przeciw" i "wstrzymania się od głosu".

WALNE ZGROMADZENIE

§ 26

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie działa na podstawie:
 - Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
 - Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - Statutu Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
4. Podział członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, zatwierdza Rada Nadzorcza uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
5. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o odbyciu Walnego Zgromadzenia bez podziału na części. Zasady zwoływania zgromadzeń, obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie lub części Walnego Zgromadzenia, określone w Statucie, stosuje się odpowiednio .

§ 27

2. **Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.**

Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym Pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwo.

Członek **albo Pełnomocnik** może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

Członek Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni z racji pełnionych funkcji mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.

2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Członek ma prawo korzystania na własny rachunek z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego,
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie,
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) 1/10 ogółu członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych

żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części na Walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej jego części :
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza,
- 1a. Przez zawiadomienie na piśmie rozumie się:
 - 1) pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka, w którym zamieszkuje lub listem na znany Spółdzielni adres członka,
 - 2) umieszczenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, budynkach oraz stronie internetowej.
2. 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.
3. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości

zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. W przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia bez podziału na części – zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej następuje bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie innych Regulaminów.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

Każdy projekt Uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów obecnych na zebraniu dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów obecnych na zebraniu dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów obecnych na zebraniu dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów obecnych na zebraniu dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni lecz nie mniej niż 1/40 ogółu członków Spółdzielni.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

7. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd, może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
8. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
9. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – 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.
10. Termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 9 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

§ 33

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębnie prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo - skrutacyjną, w składzie co najmniej 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzanie listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzanie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

- 2) Komisję wyborczą, w składzie co najmniej 3 osób.
Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej),
 - 3) Komisję wniosków w składzie co najmniej 3 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
 - 4) Inne komisje w miarę potrzeby,
 - 5) Istnieje możliwość połączenia Komisji.
4. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
 5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz i składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
 6. Tryb obradowania i podejmowania Uchwał.
 - 1/ Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
 - 2/ Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
 - 3/ Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 3 minut.
 - 4/ Członkom Rady Nadzorczej, Zarządowi oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
 - 5/ Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 - 6/ W sprawach formalnych Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania
 - b) głosowania bez dyskusji

- c) zakończenia dyskusji
 - d) zamknięcia listy mówców
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej
 - f) zarządzenia przerwy.
- 7/ W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
- 8/ Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
- 9/ Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
- 10/ Zakończenie danej części Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
7. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 14 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
8. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
10. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie : przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia , na podstawie protokołów z tych zebrań , autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają , które uchwały zastały podjęte, a które nie podjęte, podając łączny wynik głosowań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- W/w protokół stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

11. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części oraz protokół kolegium o którym mowa w ust. 10.”

§ 34

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 3

RADA NADZORCZA

§ 35

Rada Nadzorcza zwana dalej Radą sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 36

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru na następną kadencję.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 37

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru przez Walne Zgromadzenie nowych członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

- 2a. Zrzeczenie się mandatu przez członka Rady jest skuteczne z chwilą gdy oświadczenie doszło do Rady Nadzorczej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w skład Rady wchodzi członek Spółdzielni, który kolejno uzyskał największą ilość głosów w wyniku ostatnich wyborów dokonanych przez Walne Zgromadzenie.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie trwania kadencji wygasa z upływem kadencji tej Rady Nadzorczej.

§ 38

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomość, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) **skreślony,**
- 6) wybór i odwołania członków Zarządu,
- 7) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych

- czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 12) uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 13) uchwalenie Regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
 - 14) Podejmowanie uchwał we wszelkich sprawach dotyczących nieruchomości, w następstwie których następuje zmiana wysokości udziału w kosztach utrzymania nieruchomości.
 - 15) Podejmowanie Uchwał w sprawie :
 - a) zlecenia badania rocznego sprawozdania finansowego przez uprawniony podmiot zewnętrzny,
 - b) wyboru biegłego rewidenta uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego.

§ 39

W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i poprzez Zarząd od pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 40

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących wniosków pod adresem członków organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w pracach Rady przysługuje wynagrodzenie w formie ryczałtu miesięcznego na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie.

§ 41

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się zwołuje Przewodniczący Walnego Zebrania w terminie do 7 dni od daty odbycia Walnego Zebrania.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego Zastępca.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 50 % członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
7. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 4

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

§ 42

Zarząd Spółdzielni zwany dalej Zarządem kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 43

Do Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym Organom.

W szczególności do kompetencji Zarządu Spółdzielni należy wykonywanie wszelkich czynności obejmujących tzw. zwykły zarząd dla nieruchomości powierzonych, a w szczególności:

1. wyrażanie zgody na połączenie dwóch lub więcej lokali w jedną nieruchomość lokalową lub podział lokalu.

2. podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących nieruchomości w następstwie których nie następuje zmiana udziału w kosztach utrzymania nieruchomości.

§ 44

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.

§ 45

1. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
2. Wniosek o odwołanie Członka Zarządu wymaga umieszczenia w porządku obrad Rady oraz pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

§ 46

1. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Po zamknięciu roku obrachunkowego w terminie do 30 czerwca zweryfikowane sprawozdanie finansowe Zarząd przedkłada do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
3. Na podstawie sprawozdań wymienionych w ust. 1 i 2 Rada Nadzorcza występuje z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium, to znaczy uznanie działalności finansowej za prawidłowe.

§ 47

Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą

działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 48

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i pełnomocnik lub samodzielnie pełnomocnik ustanowiony w trybie art. 55 ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 49

Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 50

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków) Zarządu.
3. W skład Rady nie może wchodzić osoba będąca kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz osoba bliska Członka Zarządu, kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
4. Osobą bliską, o której mowa w ust. 3, jest osoba pozostająca w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z osobami wymienionymi w ust. 3.

§ 51

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi podmiotami świadczącymi usługi.
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Zarząd w terminie 21 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

Dział I

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 52

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych lub użytkowych,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 53

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

§ 54

Skreślony.

Rozdział 2

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 55

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między **osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa**, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Wydane przed dniem 24.04.2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać **osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo**, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a **osoba ta** zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i Statucie Spółdzielni. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.**

Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:

- 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.
3. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.**
 4. **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.**
 5. **Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.**

§ 56

1. **Otrzymuje oznaczenie jako ust. 3 § 55.**
2. **Otrzymuje oznaczenie jako ust. 4 § 55.**

3. Otrzymuje oznaczenie jako ust. 5 § 55.

4. Spółdzielnia może ustanowić **ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego.**

4a. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

4b. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4a przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

5. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego **osoba ubiegająca się o tytuł prawny do lokalu obowiązana** jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat **wraz z odsetkami** za użytkowanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

§ 57

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

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

§ 58

1. Z **osobą ubiegającą** się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie **osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu** do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na **jej** lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 59

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał istotnych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 60

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Prawo to nie może przysługiwać osobie prawnej.

§ 61

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie **zawiadamiają Spółdzielnię**, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

2. Skreślony.

§ 61a

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

§ 61b

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**
3. **W wypadku śmierci osoby, o której mowa w art.10 usm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom o których mowa**

w ust. 1, które miały wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami 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 do 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 okoliczności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają 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 usm.
5. Osoba o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 usm.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawionych osób o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² usm.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 61c

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm.
Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

Rozdział 3

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 62

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. **Skreślony.**
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.

§ 63

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

§ 64

Skreślony.

§ 65

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 66

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo do odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkowstwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Rozdział 4

Prawo do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych oraz garaży budowlanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.

§ 67

1. Spółdzielnia może podejmować budowę domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych oraz garaży budowlanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.
2. Przed przystąpieniem do budowy lokali określonych w ust. 1 szczegółowe zasady budowy, naboru kandydatów, rozliczeń finansowych itd. ustala Rada Nadzorcza.

Rozdział 5

Prawo odrębnej własności.

§ 68

1. Z **osobą ubiegającą** się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) zobowiązanie Członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 6) określenia terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

§ 69

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 68 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "**ekspektatywą własności** lokalu". **Ekspektatywa własności** lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. **Zbycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego części.**
3. **Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.**

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie **3** miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. **Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.**

§ 70

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał istotnych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 71

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie **dwóch** miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie **dwóch** miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w Statucie.

§ 72

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach Spółdzielni może nastąpić po nabyciu przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których te budynki usytuowano, w oparciu o postanowienia Statutu.

§ 73

W sprawie wynajmu oraz użyczeniu lokalu mieszkalnego mają zastosowanie przepisy § 76.

§ 74

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

Rozdział 6

Najem lokali i garaży.

§ 75

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być członkowie Spółdzielni, inne osoby fizyczne, osoby prawne i inne jednostki organizacyjne.
2. Przy najmie lokali użytkowych i garaży obowiązuje tryb przetargowy - ustalony w Regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby fizyczne, które:
 - 1) ubiegają się o lokal mieszkalny na czas ściśle określony,
 - 2) utraciły tytuł prawny do zajmowania lokalu w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 3) **skreślony**

- 4) pozostali w lokalu po śmierci członka Spółdzielni i nie **wystąpili z roszczeniem o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**
 - 5) z przyczyn ekonomicznych nie mogą ubiegać się o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby prawne i inne jednostki organizacyjne, które ubiegają się o lokale mieszkalne dla swoich pracowników i innych osób współpracujących z nimi.

§ 76

Przy najmie lokali mieszkalnych ustala się czynsz, przyjmując faktycznie poniesione koszty związane z użytkowaniem tego lokalu.

§ 77

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu oraz inne istotne postanowienia określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd.

§ 78

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej.

Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

Dział II

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

Rozdział 1

Przekształcanie praw do lokali.

§ 79

1. Członek lub **członkowie** Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego **są uprawnieni** do żądania by Spółdzielnia przeniosła na **nich** własność lokalu.

2. Niedopuszczalne jest przeniesienia przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 80

Członek **lub osoby nie będące członkiem Spółdzielni, którym** przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu **są** uprawnione do żądania by Spółdzielnia przeniosła na **nich** własność lokalu.

§ 81

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 lokalu.

§ 82

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 83

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 79 i 80, w terminie **6** miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 81 i 82, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia

21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 84

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 - 4 określa Rada Nadzorcza.

§ 85

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 2

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

§ 86

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy polegającej na odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w Statucie.

§ 87

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 88

W wypadku przeniesienia prawa własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 86 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa kredytu wraz z odsetkami obciążającego dany lokal.

§ 89

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 86 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 90

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz **osoby, której** przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

Rozdział 3

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 91

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
 1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2.
 2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy polegającej na odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
 3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 Statutu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 92

Niedopuszczalne jest przekształcenie przez Spółdzielnię spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 93

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

Rozdział 4

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 94

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w Statucie.

§ 95

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 94 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 96

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

§ 97

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z zapisem ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

§ 98

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 99

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowlanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

1. jeżeli prawo do jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu
2. w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio
3. po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań członków Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.
4. przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu

5. członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

Rozdział 5

Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 100

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:
 1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami
 2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w Statucie.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 100, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 101

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności w określonym § 100 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

Rozdział 6

Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców

§ 102

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:
 1. spłaty udziału w nieruchomości wspólnej
 2. oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia, na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Dział III

WKŁADY

Rozdział 1

Wkłady mieszkaniowe.

§ 103

1. **Osoba ubiegająca** się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,

obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. **Osoba uzyskująca** spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
4. **Osoba uzyskująca** ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5.1/ Skreślono.

5.2/ Skreślono.

§ 104

Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2

Wkłady budowlane.

§ 105

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące tej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej

przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 106

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.
2. Na wkład budowlany zalicza się wartość rynkową lokalu. Koszty przetargu poniesione przez Spółdzielnię pokrywa nabywca.

Dział IV

ZAMIANA LOKALI ORAZ OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

Rozdział 1

Zamiana mieszkań.

§ 107

Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na pisemny wniosek zainteresowanych osób w ramach istniejących możliwości.

§ 108

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1/ zamiana cywilna,
 - 2/ zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (Gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 109

Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 110

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją zainteresowanym osobom.

Rozdział 2

Opłaty za używanie lokali.

§ 111

W pokrywaniu kosztów związanych z utrzymywaniem zajmowanego lokalu odpowiadają solidarnie z **osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu i nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu** osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 112

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu i wspólnie z nimi zamieszkujące są zobowiązane spłacać kredyt i odsetki, zaciągnięty na budowę ich mieszkań lub remont budynku, w którym znajduje się lokal w wysokości wynikających z zawartych umów kredytowych i aktualnie obowiązujących przepisów prawnych.

§ 113

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w **pokrywaniu kosztów** związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni **przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.**

1) Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 116 statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu są obowiązani uczestniczyć w ponoszeniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 i ust. 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Opłaty, o których mowa w § 113 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 114

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 113 ust. 1 - 5 powinny być uiszczane co miesiąc, najpóźniej do ostatniego dnia danego miesiąca kalendarzowego. Dniem zapłaty jest:
 - data wpływu środków pieniężnych na konto bankowe Spółdzielni lub
 - wpłata dokonana w kasie Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat ustaje od ostatniego dnia miesiąca, w którym następuje przekazanie lokalu Spółdzielni.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 113 wraz z pisemnym uzasadnieniem, w terminach określonych ustawą.
- 3a. Zawiadomienie pisemne o którym mowa w ust.3 zostaje dostarczone w sposób ustalony każdorazowo przez Zarząd w taki sposób, żeby adresat mógł zapoznać się z treścią oświadczenia w tym przedmiocie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 115

1. Członek i osoby posiadające prawo do lokalu są zobowiązani również ponosić koszty związane z zużyciem i dewastacją swojego lokalu.
2. Członek i osoby posiadające prawo do lokalu nie może samowolnie potrącić swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 114 Spółdzielnia pobiera odsetki statutowe w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą na dany rok.
4. Obowiązki Spółdzielni i osób zajmujących lokale w zakresie napraw wewnątrz lokali i sposób rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale odbywają się według Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 116

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

Dział V

WYGAŚNIĘCIE PRAW DO LOKALI

Rozdział 1

Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 117

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.

- 1) W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
- 2) W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

- 3) Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1.1 i 1.2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1.2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

- 1) Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art.16¹u.s.m.;

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

- 2) W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego. 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.

- 3) Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 usm ,a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

- 4) Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 pkt 2, jest opróżnienie lokalu.
- 5) Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
- 6) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
- 7) W przypadku, o którym mowa w pkt 6 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.

- 8) W przypadku, o którym mowa w pkt.7 ppkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 - 9) Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w pkt 6 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 117 a

Skreślony.

§ 118

Otrzymuje oznaczenie jako § 61 a

§ 119

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie **śmierci uprawnionego lub w przypadku**, o których mowa w paragrafie 117 roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego **przysługuje jego osobom bliskim.**
- 1a. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 usm, 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 usm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.**
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, o których mowa w ust. 1 mają roszczenie **o zawarcie umowy o budowę lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi.**

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku **pisemnego zapewnienia** o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego **lub umowy o budowę lokalu**. W przypadku zgłoszenia się wielu uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 120

1. **W przypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub braku osób uprawnionych, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.** Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opuszczenia lokalu mieszkalnego przez wszystkie osoby zamieszkujące w tym lokalu.
3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących Spółdzielni, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

Rozdział 2

Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 121

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych - art. 4 ust. 1,1¹, 5, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 122

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło **na spadkobierców, powinni oni** przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 123

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu **ustaloną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego**. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, o której mowa wyżej, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wniesioną przez osobę, 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 danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 124

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

Rozdział 3

Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu.

§ 125

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w trybie i na zasadach określonych w § 121.

§ 126

Po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązane są do opróżnienia lokalu lub garażu w terminie jednego miesiąca od chwili wygaśnięcia prawa.

Dział VI

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

§ 127

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału w kwocie nominalnej i wartości rynkowej lokalu **ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, jednak wartość ta nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.**
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - zwrot udziału w kwocie nominalnej i wartości rynkowej lokalu **ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, jednak wartość ta nie może być większa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.**
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym w niniejszym Statucie przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. W razie ustania członkostwa w sytuacji przewidzianej w § 127 ust. 3 spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
5. Postanowienia ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu.

§ 128

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego - na dzień opróżnienia lokalu i przejęcia lokalu przez Spółdzielnię
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień opróżnienia lokalu i przejęcia lokalu przez Spółdzielnię,
- 3) Skreślono.

§ 129

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów nie później niż w ciągu 3 miesięcy **od dnia złożenia żądania o rozliczenie udziału członkowskiego**,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia zbycia lokalu przez Spółdzielnię w drodze przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia znalezienia nabywcy a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) skreślono
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem trzech miesięcy od dnia zbycia lokalu przez Spółdzielnię.

§ 130

Skreślono.

Dział VII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 131

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) **skreślony,**

- 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 6) Centralny Fundusz Remontowy przeznaczony na dofinansowanie w formie „zwrotnej pomocy finansowej” remontów w poszczególnych nieruchomościach.
 - 7) inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
- 4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 roku.**

§ 132

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

§ 133

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się **w pierwszej kolejności** z funduszu zasobowego, **a następnie z centralnego funduszu remontowego.**

§ 134

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

§ 135

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

Dział VIII

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 136

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powinien zawiadomić członka na piśmie.
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 dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, Uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis Uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od Uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od dnia zawiadomienia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej Uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

6. Odpis Uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

Dział IX

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 137

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 137a

Wszelkie postanowienia Statutu dotyczące członków Spółdzielni mogą być stosowane odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, prawo odrębnej własności, chyba że byłoby to sprzeczne z przepisami prawa powszechnie obowiązującymi.

§ 138

Zapisy Statutu wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie do Rady Nadzorczej wybranej po dniu wejścia w życie ustawy.

Uchwalono na Walnym Zgromadzeniu Członków MSM w dniu 27.05.2013 roku Uchwałą Nr 2/13/WZ.

Zmiany uchwalono na Walnym Zgromadzeniu Członków MSM Uchwałą Nr 1/16/WZ. w dniu 19.05.2016 roku.

Zmiany uchwalono na Walnym Zgromadzeniu Członków MSM Uchwałą Nr 1/18/WZ w dniu 11.06.2018 roku oraz uchwalono tekst jednolity Statutu Uchwałą Nr 2/18/WZ.

**SEKRETARZ ZEBRANIA
JERZY WALA**

**PRZEWODNICZĄCY ZEBRANIA
MAKSYMILIAN WIEJA**