

S t a t u t
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RETKINIA - PÓŁNOC”
w Ł o d z i

SPIS TREŚCI

I	POSTANOWIENIA OGÓLNE /§1-§8/	4
II	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNIC	
	PRAWA I OBOWIĄZKI /§9-22§/	5
	1. Nabycie członkostwa/§9-12§/	5
	2. Ustanie członkostwa/§13-§20/	6
	3. Prawa i obowiązki członków /§21-§22/	9
	A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze /§23/	10
	B. Wpisowe i udziały/§24/	11
	C. Wkład mieszkaniowy i budowlany /§25-§46/	11
	Wkład mieszkaniowy /§26-§34/	12
	1) wnoszenie wkładu mieszkaniowego /§26-§31/	12
	2) zwrot wkładu mieszkaniowego/§32-34§/	13
	Wkład budowlany przy odrębnej własności lokalu /§35-§42/	14
	1) wnoszenie wkładu budowlanego/§35-§40/	14
	2) zwrot wkładu budowlanego /§41-§42/	14
	Wkład budowlany przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu/§43-§46/	15
	1) wnoszenie wkładu budowlanego/§43/	15
	2) zwrot wkładu budowlanego/§44-§45/	15
	Uzupełnienie wkładu przy spółdzielczym prawie do lokalu /§46/	16
	D. Tytuły prawne do lokali /§47-§78/	16
	- Postanowienia ogólne/§47/	16
	1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu /§48-§54/	16
	- Obowiązki małżonków w przypadku:/§51-§54/	17
	a) rozwodu /§51/	17
	b) śmierci współmałżonka /§52/...	18
	- Wygaśnięcie prawa do lokalu /§53-§54/	18
	2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego /§55-§66/	18
	- Postanowienia ogólne /§55-§61/	18
	- wygaśnięcie prawa do lokalu /§62-§65/	20
	- Egzekucja /§66/	21
	3) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym/§67-§69/	21
	4) Odrębna własność lokali /§70-§78/	22
	5) Najem lokali/§79/	24

E. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali /§80-§107/	24
- Postanowienia ogólne /§80-89§/	24
1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu/§89/	25
2. Przeniesienie własność lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego/§91-§95/	26
3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu /§96-§100/	27
4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego/§101-§103/	28
5. Przekształcenie najmu lokali /§104-§105/	28
F. Opłaty za używanie lokali /§106-§112/	29
G. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady ro	
H. zliczeń z członkami zwalnającymi lokale /§113-§115/	31
- Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu /§115/	32
I. Zamiana mieszkań /§116/	33
III DYSPONOWANIE LOKALAMI Z ODZYSKU /§117/	33
IV ORGANY SPÓŁDZIELNI /§118-§144/	33
A. Walne Zgromadzenie /§119-§126/	33
B. Rada Nadzorcza /§127-§133/	36
C. Zarząd /§134-§138/	38
D. Zebranie Przedstawicieli/§139 -§141/	40
E. Zebrania Grup Członkowskich /§142-§144/	41
V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI /§145-§149/	42
VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE /§150-§151/	43

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia-Północ”, zwana dalej Spółdzielnią.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni i terenem jej działania jest miasto Łódź.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
 - 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 7) działalność społeczna i kulturalna.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub jej członków,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

§5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego i użytkowego,
- 2) zarządza nieruchomościami ,
- 3) prowadzi działalność społeczną i kulturalną.

§6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
Spółdzielnia może w tym celu tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienia do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.

§7

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

§8

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1. Nabycie członkostwa

§9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§10

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo deklaracja powinna zawierać jej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel lub opiekun.
2. Członek 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.
3. Organem Spółdzielczym właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni, od dnia podjęcia uchwały.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 6 tygodni od dnia jego wniesienia.
Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów ze wskazaniem czy jest to wkład mieszkaniowy czy budowlany, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2. Ustanie członkostwa

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,

- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) likwidacji Spółdzielni.

§14

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

§14¹

Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§15

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni w tym niszczy jej mienie,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności nie wnosi opłat za używanie lokalu, a zadłużenie z tego tytułu obejmuje okres co najmniej 3 miesięcy,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) zakłóca spokój, dotyczy to również osób wspólnie zamieszkałych jak i osób przebywających w lokalu członka

§16

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) nie wpłacił w terminie wyznaczonym wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 3) utracił prawo do lokalu w wyniku rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 4) zbył prawo do mieszkania i nie wypowiedział na piśmie członkostwa, jeżeli było to jego jedyne prawo do lokalu,
 - 5) nie reguluje opłat na rzecz Spółdzielni za użytkowanie lokalu, a jego zaległość przekracza trzy pełne okresy płatności,
 - 6) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 7) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni.

§17

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków.
Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. O posiedzeniu należy też powiadomić małżonka osoby zainteresowanej.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek powiadomić zainteresowanego członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie powinno wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
4. (skreślony)

§18

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia albo
 - b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania uchwały z uzasadnieniem.

W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia uchwały do sądu biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
Członek ma prawo być obecnym na obradach Walnego Zgromadzenia podczas rozpatrywania jego odwołania i popierać je.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie przez Zarząd, pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, na co najmniej 14 dni przed terminem tegoż zebrania. Dotyczy to również małżonka odwołującego się. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie, nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust.1, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami, a opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.
6. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§18¹

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

- b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§19

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§20

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie, listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa za doręczone prawidłowo.

3. Prawa i obowiązki członków

§21

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, zgodnie z § 121 statutu ,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do wglądu w protokoły posiedzeń i uchwały organów samorządowych Spółdzielni z wyjątkiem tych, które dotyczą indywidualnych spraw członków.
- 6) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 3,
- 7) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów , protokołów z lustracji oraz kontroli przeprowadzonych przez Radę Nadzorczą,
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i terminach określonych w statucie,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, terenów, urządzeń i usług Spółdzielni,
- 11) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,
- 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie,
- 13) prawo żądania zawarcia umowy o:
 - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z posiadaniem prawem do lokalu,
 - 15) prawo do wynajęcia lokalu, na warunkach określonych w statucie,
 - 16) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 5 nie obejmują treści protokołów obrad **i uchwał** organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

§ 22

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych oraz współpracować nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany oraz uzupełnić ten wkład w przypadku modernizacji budynku, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie przydzielonych lokali i garaży oraz inne opłaty ustalone zgodnie z przepisami ustawy lub statutu,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz umowie zawartej ze Spółdzielnią,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) udostępnić zajmowany lokal w uzgodnionym terminie, celem usunięcia wad oraz przeprowadzenia remontów, przebudowy lub modernizacji, pod rygorem utraty roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 10) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów instalacji, w szczególności: gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej,
- 11) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 12) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 14) korzystać z użytkowanego lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 16) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do tego lokalu (przydziale),
- 17) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio jej powstaniem,
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 19) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub statucie.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§23

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany 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 członek we wskazanym terminie nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 6 tygodni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu 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 trzydziestu dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zebrania.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w przypadkach wskazanych w statucie jest fakultatywne i nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

B. Wpisowe i udziały

§24

1. Wpisowe wynosi 40,00 zł.
2. Udział wynosi 100,00 zł.
3. Członek obowiązany jest zadeklarować co najmniej 1 udział, od każdego przysługującego mu prawa do lokalu: mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego. Małżonek przystępujący do Spółdzielni obok swojego współmałżonka wnosi wpisowe oraz co najmniej 1 udział.
4. Wysokość i zasady wnoszenia udziałów, o których mowa w ust. 2 i 3 dotyczą wyłącznie osób przyjmowanych w poczet członków, po wejściu w życie niniejszego statutu. Z członkami, którzy wnieśli udziały w wysokości i według zasad obowiązujących w dacie przystąpienia do Spółdzielni, nie dokonuje się żadnych rozliczeń.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niezapłacenie wpisowego lub udziału powoduje wykreślenie z rejestru członków.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Udział podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa. Zwrot udziału następuje po zatwierdzeniu bilansu za rok, w którym członkostwo ustało.

C. Wkład mieszkaniowy i budowlany

§25

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

Wkład mieszkaniowy

1) wnoszenie wkładu mieszkaniowego

§26

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy 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 uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§27

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§28

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

§29

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§30

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 32 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.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o których mowa w § 53.

§31

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany

jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

2) zwrot wkładu mieszkaniowego

§32

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu z zastrzeżeniem § 33.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego, albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w sposób przewidziany w ust.1 nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§33

Z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej Spółdzielnia potrąca roszczenie wzajemne wobec członka z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, a także inne należności przysługujące Spółdzielni, w szczególności koszty odnowienia i remontu zwolnionego lokalu.

§34

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład albo jego wniesioną część w terminie:
 - a) 30 dni od rozwiązania umowy, jeżeli przyczyna rozwiązania leży po stronie Spółdzielni,

- b) 30 dni od dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, po jej rozwiązaniu przez członka z przyczyn leżących po jego stronie.

Wkład budowlany przy odrębnej własności lokalu

1) wnoszenie wkładu budowlanego

§35

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

§36

Ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) i rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

§37

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§38

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty. Wysokość i terminy wnoszenia rat określa Zarząd.

§39

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§40

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

2) zwrot wkładu budowlanego

§41

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca

uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład albo jego wniesioną część w terminie:
 - a) 30 dni od daty rozwiązania umowy o budowę lokalu, jeżeli przyczyna rozwiązania leży po stronie Spółdzielni,
 - b) 30 dni od daty dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, jeżeli przyczyna rozwiązania umowy o budowę, leży po stronie członka.

§ 42

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. § 75 stosuje się odpowiednio.

Wkład budowlany przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu

1) wnoszenie wkładu budowlanego

§43

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, zgodnie z § 44 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającego na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

2) zwrot wkładu budowlanego

§44

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 45 uiszcza uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, jednakże przysługująca uprawnionemu wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka oraz przez zamieszkujące w lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§45

Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się:

- 1) niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem, 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,
- 2) zadłużenie z tytułu niewniesionych opłat z tytułu użytkowania lokalu,
- 3) koszty odnowienia i remontu lokalu, jeżeli pokryła je Spółdzielnia,
- 4) koszty poniesione przez Spółdzielnię związane z przeprowadzonym przetargiem.

Uzupełnienie wkładu przy spółdzielczym prawie do lokalu

§46

1. W przypadku modernizacji budynku:
 - a) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy,
 - b) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.
2. Tryb rozliczeń finansowych z tytułu uzupełnienia wkładu o którym mowa w ust.1 określa Rada Nadzorcza.

D. Tytuły prawne do lokali

- Postanowienia ogólne

§47

1. Członek uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z chwilą podpisania umowy z Zarządem Spółdzielni o ustanowienie tego prawa.
2. Członek uzyskuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z chwilą zawarcia umowy z Zarządem o ustanowienie tego prawa lub w drodze obrotu prawnego.
3. Prawo odrębnej własności powstaje w wyniku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i wpisu do księgi wieczystej.

1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§48

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddanie 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.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§49

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminy wnoszenia opłat jeżeli umowa przewiduje ratalną wpłatę wkładu mieszkaniowego,
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§50

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku o którym mowa w ust.1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

- **Obowiązki małżonków w przypadku:**

a) rozvodu

§51

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

b) śmierci współmałżonka

§52

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

- Wygaśnięcie prawa do lokalu

§53

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w statucie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 51 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 52, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§54

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy, od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

- Postanowienia ogólne

§55

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

§56

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

§57

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§58

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej

pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Spółdzielnia dokonując wyboru osób, z którymi zawrze umowę o której mowa w ust. 1 kieruje się kolejnością zgłoszeń.

§59

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni bądź Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków określonych w § 58 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§60

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 55 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§61

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

- **Wygaśnięcie prawa do lokalu**

§62

1. Skreślony.
2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 55 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
3. Skreślony.

§63

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

§64

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy: w takim wypadku stosuje się przepis § 55 ust. 5 i 6.

§ 65

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do niego. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

- **Egzekucja**

§66

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

3) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§67

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego, zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.

5. Zarząd dokonując wyboru osób, z którymi zawrze umowę o której mowa w ust.1 kieruje się kolejnością zgłoszeń.

§68

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§69

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślony.

4) Odrębna własność lokali

§70

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§71

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 70 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§72

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 tych warunków umowy określonych w § 70 pkt 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§73

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu i uregulowaniu uprawnień Spółdzielni do działek budowlanych, na których wzniesiono budynek, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§74

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.

§75

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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§76

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczą one jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 125 i §126 stosuje się odpowiednio.

§77

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§78

Przepisy § 70- § 77 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5) Najem lokali

§79

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni, w tym osobom prawnym.
3. Oferty rozpatrywane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
5. Od najemców lokali pobierana jest kaucja w wysokości 3 miesięcznego czynszu.
6. Warunki wynajmu lokali użytkowych określa umowa zawierana przez Spółdzielnię z najemcą.
7. Stawki wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych określa Rada Nadzorcza.

E. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

- Postanowienia ogólne

§80

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:

- 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub
- 2) przeniosła na członka własność lokalu.

§81

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§82

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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę przeniesienia własności lokalu.

§83

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu, w przypadkach określonych w § 82 jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem go w poczet członków Spółdzielni.

§84

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także wnioski najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnoszącego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesieniu własności lokalu.

§85

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym do zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.

§86

1. Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu, termin o którym mowa w ust.1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§87

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§88

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§89

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 49 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 108 ust. 1,
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej z środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
2. Zarząd zawiera z członkiem umowę o przekształceniu przysługującego mu prawa do lokalu, po dokonaniu przez niego wpłat, o których mowa w ust. 1.
 3. Wartość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy, na koszt osoby, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształceniu.

§ 90 (skreślony)

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

§91

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 49, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułów kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 108 statutu,
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części.

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej z środków publicznych lub innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

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

§92

Spłaty, o których mowa w § 91 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§93

Wartość rynkową, o której mowa w § 91 ust.1 pkt 5 i ust. 2, określa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 46/2000 poz. 543 z późn. zmianami).

§94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 91, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 32 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§95

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

3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§96

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4) spłaty zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 108 statutu.

§97

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonych w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 członka Spółdzielni.

§98

1. Z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi 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 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.

§99

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. nr 124. poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz 2002 r. nr 0169 poz. 1387).

§100

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.

4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§101

Na pisemne żądanie członka 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 odpowiadają stosunkowi powierzchni posiadanych przez te osoby miejsc postojowych wraz z pomieszczeniem pomocniczym do łącznej powierzchni całego garażu wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 96 pkt 1-4.

§102

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 101 pokrywają w odpowiednich częściach te osoby zgodnie z § 88.

§103

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, 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 członka Spółdzielni.

5. Przekształcenie najmu lokali

§104

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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużeń z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§105

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 104, jeżeli brak jest osób, które wступują 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.

F. Opłaty za używanie lokali

§106

Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem oddania członkowi lokalu do dyspozycji i kończy się z dniem zdania lokalu Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 107.

§107

W przypadku gdy remont lokalu po jego zdaniu przeprowadza Spółdzielnia, członek ponosi opłaty przez okres faktycznego prowadzenia prac remontowych jednakże przez okres nie dłuższy niż 6 tygodni.

§108

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust.1 i 2 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy gazu, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
5. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust.1 i 2 zalicza się w szczególności :
 - spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

§109

1. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- 1a. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. 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.
3. 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 wyłącznie członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
4. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności o której mowa w ust. 3 na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§110

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 108 ust. 1, 2 i § 109 ust. 1 jest uchwalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§111

1. Opłaty, o których mowa w § 108 ust.1, 2 i § 109 ust.1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właścicieli niebędących członkami co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. 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. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. W przypadku nieterminowego wnoszenia opłat, Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
5. Osoby, o których mowa w § 112 nie mogą samowolnie dokonywać potrąceń własnych roszczeń należnych mu od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.

§112

Za opłaty, o których mowa w § 108 i § 109 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

G. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale

§113

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali wewnątrz należy :
 - a) usuwanie wszystkich zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do Spółdzielni,
 - b) naprawa głównych pionów elektrycznych przed licznikiem mieszkaniowym,
 - c) naprawa i wymiana rur instalacji gazowej do odbiornika gazu lub elastycznego złącza, jeżeli odbiornik go posiada, wykonanie okresowych prób szczelności całej instalacji wraz z kuchnią,
 - d) naprawa i wymiana rur instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających w szachcie włącznie,
 - e) naprawa i wymiana rur instalacji kanalizacyjnej bez podejść do poszczególnych przyborów,
 - f) naprawa i wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania,
 - g) okresowa legalizacja i wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
2. Do obowiązków członka Spółdzielni należy utrzymywanie lokalu w należytych stanie technicznym, poprzez :
 - a) odnawianie mieszkania i loggii przez malowanie ścian i sufitów co najmniej raz na 4 lata oraz naprawa uszkodzonych tynków,

- b) naprawa, wymiana, bieżąca konserwacja i malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej co najmniej raz na 4 lata, (z wyłączeniem malowania zewnętrznej strony drzwi wejściowych),
- c) malowanie odpowiednią farbą grzejników, zlewozmywaków, wanien, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją , w tym balustrad balkonowych,
- d) naprawa lub wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, płytek PCV zużytych z powodu normalnej eksploatacji lub uszkodzonych przez lokatora,
- e) utrzymywanie w należytym stanie technicznym:
 - wanny z syfonem i podejściem do pionu kanalizacyjnego,
 - umywalki z syfonem i podejściem do pionu kanalizacyjnego,
 - miski klozetowej z podejściem do pionu kanalizacyjnego,
 - deski sedesowej,
 - baterii wannowej, zlewozmywakowej, umywalkowej, spłuczki z wężykiem i podejściami do zaworów odcinających w szachcie,
- f) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniu wraz z oprawami, gniazd wtykowych i przełączników, wymiana bezpieczników,
- g) naprawa, wymiana i regulacja kuchni gazowej wraz z przyłączem elastycznym, jeżeli kuchnia go posiada,
- h) wykonywanie innych napraw nie wymienionych w ust.1.

§114

1. Członek zwalnający lokal obowiązany jest:
 - a) przekazać lokal do Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię,
 - b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub jego domowników,
 - c) pokryć koszty wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu,
 - d) pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.
2. Wartość wymienianych urządzeń techniczno – sanitarnych, podłóg oraz koszt odnowienia lokalu ustala się na dzień zwolnienia lokalu przez członka.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu i budynku powstałych z winy członka, osób z nim zamieszkałych lub zajmujących jego lokal obciążają członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

- **Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu**

§115

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym, ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno -użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zwolnienia lokalu spółdzielczego i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni, dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu mające wpływ na jego wartość, znajduje swoje odzwierciedlenie w wycenie dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego [Spółdzielnia nie pośredniczy i nie dokonuje żadnych dopłat między osobą zwalnającą i przejmującą lokal.]
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

H. Zamiana mieszkań

§116

1. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamian lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny będący w jej dyspozycji, w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokalu i zwrócenia go do Spółdzielni.

III DYSPONOWANIE LOKALAMI Z ODZYSKU

§117

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach:
 - 1) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli mieszkanie było dotychczas zajmowane na tych warunkach.
2. Formę zbycia przez Spółdzielnię lokali, o których mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV ORGANY SPÓŁDZIELNI

§118

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorczą,
 - 3) Zarząd,
 - 4) przypadku zastąpienia Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli – Zebrania Grup Członkowskich.
2. Wybory członków organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Tak samo postępuje się przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I-szej turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I-szej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II-gą turę wyborów. Do II-giej tury wyborów wchodzi kandydaci, którzy nie zostali wybrani w I-szej turze. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I-szej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II-giej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni i podejmowania przez nie uchwał, określają statut i właściwe regulaminy, wydane na jego podstawie.
5. Członek Zarządu nie może być przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni „Retkonia-Północ”.

A. Walne Zgromadzenie

§119

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni .
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności – w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli.
4. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka – osobę prawną.
5. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.

§120

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związku spółdzielczego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku lub podmiotu gospodarczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 14) wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwoływanie,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy nie wymienionych w statucie,
 - 16) określanie kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w § 7 ust. 1,
 - 17) podejmowanie innych uchwał, w sprawach, w których przepisy ogólnie obowiązujące przewidują kompetencje Walnego Zgromadzenia.
2. Propozycje Zarządu Spółdzielni w zakresie zagęszczenia terenów osiedla nowymi inwestycjami budownictwa mieszkaniowego wymagają akceptacji Walnego Zgromadzenia.

§121

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,

- 2) przynajmniej 1/10 liczby członków.
3. W przypadku, w którym Walne Zgromadzenie jest zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli, Zarząd zwołuje je także na żądanie:
 - 1) 1/3 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
 - 2) Zebrań Grup Członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
 Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust.2 i 3 Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli) powinno być zwołane w taki sposób, aby mogło się odbyć w terminie 6 tygodni od daty wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia zwołuje je Rada Nadzorcza , związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z takim żądaniem co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§122

1. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia przez wywieszenie ogłoszeń w biurze, domach mieszkalnych Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem zebrania.
2. W razie wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób wskazany w ust.1.
3. Osoby wymienione w § 119 ust.6 zawiadamia się o terminie Walnego Zgromadzenia przynajmniej z 7 dniowym wyprzedzeniem

§123

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub wyznaczony członek Zarządu.
2. Otwierający obrady, zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów .
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§124

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych członków jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 122 ust. 1 .
2. Zasada, o której mowa w ust.1 nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Za zgodą większości członków, dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów, odwoływania Rady Nadzorczej i odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem tych uchwał, dla których wymagana jest większość kwalifikowana. Są to uchwały dotyczące:
 - zmiany statutu – 2/3 głosów
 - odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów
 - połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów
 - likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów .

§125

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mając na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo uchylenia uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu. W przypadku, gdy powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. 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 na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§126

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§127

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków Spółdzielni. Członkowie Rady wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni na okres trzech lat. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli) na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli), które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Członek Rady nie może być jednocześnie członkiem Zarządu, kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej, pełnomocnikiem Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§128

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni .
3. W przypadku ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który w ostatnich wyborach uzyskał największą ilość głosów. Jeżeli kilka osób uzyskało równą ilość głosów, do Rady wchodzi osoba, której nazwisko umieszczone było na wyższej pozycji listy wyborczej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) uchwalanie na wniosek Zarządu stawek opłat o jakich mowa w § 108, §109 i § 79 ust. 7,
 - 3) 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,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, w szczególności z wyników kontroli oraz przedstawianie oceny sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 13) w sytuacji określonej w § 139 ust.1 ustalanie liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli wybieranych przez poszczególne zebrania grup członkowskich, podział członków na grupy członkowskie i uchwalanie regulaminu obrad Zebrania Grupy Członkowskiej,
 - 14) podejmowanie uchwał określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności stawek odpisu na fundusze Spółdzielni, a także uchwalanie regulaminów dotyczących rozliczania tych kosztów oraz regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
 - 15) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych i zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 17) wybieranie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, 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,
 - 19) uchwalanie regulaminu dotyczącego dysponowania przez Spółdzielnię lokalami z odzysku,
 - 20) uchwalanie trybu rozliczeń finansowych z tytułu uzupełniania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku modernizacji budynku,
 - 21) uchwalanie zasad obciążanie członków niezrefundowanymi kosztami związanymi ze scalem, podziałem i rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym kosztów prac geodezyjnych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni .
3. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady, z zastrzeżeniem przypadku określonego w § 134 ust.4 statutu oraz w przypadku odwołania członków Komisji Rewizyjnej, przy której wymagana jest większość 2/3 głosów członków Rady.
5. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu, a w sytuacji określonej w § 139 ust. 1 również Zebraniom Grup Członkowskich.

§130

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zobowiązany jest zwołać posiedzenie Rady także na wniosek :
 - 1/3 członków Rady Nadzorczej,
 - Zarządu,
 - Komisji Rady Nadzorczej,w terminie 4 tygodni od daty złożenia wniosku.

§131

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w skład, którego wchodzi: Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego, Przewodniczący stałych Komisji i Sekretarz Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Praca w Radzie jest odpłatna. Wysokość i sposób płatności określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§132

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust.1 przez członka Rady Nadzorczej, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka. Najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§133

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§134

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkowie Zarządu mogą być wyłonieni również w drodze konkursu.
4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów. (skreślone drugie zdanie)
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§135

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów:
 - o budowę lokali,
 - o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali,
 - o ustanowienie odrębnej własności,
 - o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - o przeniesienie własności lokalu,
 - najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia a w sytuacji określonej w § 139 ust. 1 również Zebrań Grup Członkowskich,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) uchwalanie przepisów wewnątrzspółdzielczych dotyczących pracowników Spółdzielni w tym organizacji pracy, wynagrodzenia i innych uprawnień związanych z pracą.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu, Radzie Nadzorczej a w sytuacji określonej w § 139 ust. 1 również Zebraniom Grup Członkowskich.

§136

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§137

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

§138

Postanowienie § 132 ust.1 stosuje się odpowiednio.

D. Zebranie Przedstawicieli

§139

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli, które przejmuje wszystkie kompetencje Walnego Zgromadzenia.

W takim przypadku organem Spółdzielni jest również Zebranie Grupy Członkowskiej.

2. W Zebraniu Przedstawicieli biorą udział Przedstawiciele wybrani przez Zebranie Grupy Członkowskiej.
3. Kadencja Przedstawiciela trwa 3 lata, i kończy się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli dokonanego w trzecim roku kalendarzowym kadencji.
4. Podziału członków na grupy członkowskie, oraz określenie ilości Przedstawicieli wybieranych przez poszczególne grupy, dokonuje Rada Nadzorcza, przestrzegając zasady, iż na każdą pełną rozpoczętą liczbę 100 członków przypada 1 przedstawiciel.
5. Organ, który wybrał Przedstawiciela może go odwołać większością 2/3 głosów i dokonać wyboru innego Przedstawiciela.

W takim przypadku kadencja wybranego Przedstawiciela kończy się wraz z upływem kadencji organu, do którego go wybrano.

6. W przypadku utraty mandatu przez Przedstawiciela w inny sposób niż określony w ust. 5, do uzupełnienia składu Zebrania Przedstawicieli, stosuje się sposób postępowania określony w § 128 ust.3.
7. Mandat przedstawiciela wygasa w następujących przypadkach:
 - a) z chwilą zakończenia kadencji Zebrania Przedstawicieli, na którą został wybrany
 - b) odwołania przez zebranie grupy członkowskiej
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni
 - d) zrzeczenia się mandatu
 - e) śmierci.

§140

1. W sprawach nieuregulowanych odmiennie w części IV D do Zebrania Przedstawicieli stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące Walnego Zgromadzenia.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli zawiadamia się Przedstawicieli na piśmie w terminie 14 dni przed terminem zebrania, natomiast pozostałych członków w sposób określony w § 122 ust.1.

3. Członek Spółdzielni niebędący Przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli bez prawa głosu.

§141

1. Przedstawiciel jest obowiązany do osobistego udziału w Zebraniu Przedstawicieli.
Jedynie osoba prawna lub niezdolna do działań prawnych wybrana na przedstawiciela – bierze udział przez wyznaczonego pisemnie pełnomocnika lub przez przedstawiciela ustawowego.
2. Zebranie Przedstawicieli jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

E. Zebrania Grup Członkowskich

§142

1. W Zebraniu Grupy Członkowskiej mają prawo osobiście brać udział z głosem decydującym członkowie Spółdzielni, zamieszkali na terenie objętym działaniem danej grupy oraz przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie, a także pełnomocnicy członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Podziału członków na grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza, według stanu na dzień 01.01.roku, w którym odbywają się wybory przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków.
3. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz w roku, co najmniej przed Zwyczajnym Zebraniem Przedstawicieli, wywieszając ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działania grupy członkowskiej, przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad. W ogłoszeniach wskazuje się miejsce i godziny, w jakich członkowie mogą się zapoznać z materiałami będącymi przedmiotem obrad Zebrania Grupy Członkowskiej.
4. Zebranie Grupy Członkowskiej może być zwołane na żądanie Rady Nadzorczej, a także 1/5 członków Spółdzielni, wchodzących w skład danej grupy członkowskiej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie z podaniem celu zebrania do Zarządu Spółdzielni. W takim wypadku Zebranie Grupy Członkowskiej należy zwołać w taki sposób, aby się odbyło najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
5. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednym Zebraniu Grupy Członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.
6. Zebranie Grupy Członkowskiej odbywa się bez względu na ilość członków w nim uczestniczących.

§143

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy :
 - 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebrania Przedstawicieli spośród członków grupy członkowskiej, zgodnie z zasadą określoną w § 139 ust.4,
 - 2) występowanie z inicjatywą zwołania Zebrania Przedstawicieli, jeżeli z żądaniem tym wystąpi 1/5 ogólnej liczby członków,
 - 3) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
 - 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 5) wyrażanie swej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członkowskiej.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek o którym mowa w ust.1 pkt 5, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie jego załatwienia powiadomić Zebranie Grupy Członkowskiej.

§144

Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§145

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§146

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia (Zebrania Przedstawicieli).

§147

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§148

1. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na fundusz remontowy Spółdzielni oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest kolejno z niżej wymienionych funduszy własnych, przy czym z następnego, pokrywana jest część nie pokryta z funduszu poprzedniego:
 - 1) z funduszu zasobowego
 - 2) z funduszu udziałowego
 - 3) z funduszu remontowego
 - 4) z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§149

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze.
2. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym.

Udział byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni jest proporcjonalny do wysokości wniesionych przez niego udziałów, z uwzględnieniem czasu, w jakim udziały te zasilały fundusz Spółdzielni.

VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§150

W sprawach nieuregulowanych w statucie stosuje się w szczególności przepisy:

- a) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami,
 - b) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 4/01 poz. 27, - tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami,
 - c) przepisy ustawy Kodeks cywilny
- oraz inne przepisy mające zastosowanie do działalności prowadzonej przez Spółdzielnię.

§151

Z dniem uprawomocnienia się postanowienia o zarejestrowaniu niniejszego statutu traci moc statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 04.09.1990 roku uchwałą nr 1/90 z późniejszymi zmianami.

**Sekretarz
Zebrania Przedstawicieli**

(Paweł Maciejewski)

**Przewodniczący
Zebrania Przedstawicieli**

(Włodzimierz Rochala)

Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” uchwałą nr 5/03 z dnia 30 maja 2003 roku i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, postanowienie Sądu z dnia 10.09.2003 roku, Sygn. Sprawy: LD. XX-NS-REJ.KRS/5911/3/995 pod numerem KRS: **0000169599**.

Zmiany:

- uchwalone uchwałą nr 12/05 z dnia 15 kwietnia 2005 roku przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Retkinia-Północ” w Łodzi i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, postanowienie Sądu z dnia 31.05.2005 r. Sygnatura sprawy: LD. XX NS REJ.KRS/6565/5/877.
- uchwalone uchwałą nr 18/06 z 21 kwietnia 2006 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Retkinia-Północ” w Łodzi i zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieście w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, postanowienie Sądu z dnia 08.06.2006 r. Sygnatura sprawy: LD XX NS-REJ.KRS/007107/6/423.