

S T A T U T
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej
"BŁONIE" w Nowych Skalmierzycach

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko -Własnościowa "BŁONIE" i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nowe Skalmierzyce, ul. Kaliska 24 D/12
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia współdziała z innymi podmiotami gospodarczymi, organami i jednostkami organizacyjnymi na podstawie umów oraz w innych formach przewidzianych obowiązującym prawem.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo Spółdzielcze” (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”(Dz. U. z 2001r Nr 4 poz. 27 z późn. zm.) i innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo - kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - b) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) *skreśla się,*
 - d) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - e) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności garaży i lokali użytkowych,
 - f) nabywanie potrzebnych terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - g) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do spadku kosztów poprzez:
 - dzierżawę terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - najem lokali.
3. W zależności od potrzeb Spółdzielnia może prowadzić działalność:
 - a) zarządzania lub administrowania nieruchomością nie stanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - b) działalność handlową i usługową oraz szkoleniową,
 - c) działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
 - d) działalność społeczną i kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin,

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 3

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

§ 4

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 wymienionej wyżej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 wymienionej wyżej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. W przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokali, warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni mieszkaniowej jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona na piśmie pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do

Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko datę i miejsce urodzenia, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę oraz datę złożenia deklaracji.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych.
5. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
6. Osobie, która została przyjęta w poczet członków, w zawiadomieniu podaje się numer członkowski, numer i datę uchwały Zarządu.
7. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy prawa odrębnej własności lokalu.
8. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 5

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

B. PRAWA CZŁONKA

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 6) prawo do przeglądania protokółów z obrad Walnego Zgromadzenia ,

- 7) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem art. 18 § 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 - 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 9) **skreśla się**
 - 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11) prawo do lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie określonym w statucie,
 - 12) prawo do lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie określonym w statucie,
 - 13) prawo ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 14) prawo do zamiany lokalu,
 - 15) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 16) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, również na Walnym Zgromadzeniu z tym, że osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 17) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych,
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu jest on reprezentowany przez swojego przedstawiciela ustawowego.

C. OBOWIĄZKI CZŁONKA

§ 7

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisy prawa, postanowienia statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany
- 3) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
- 4) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,

- 5) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntów,
- 6) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) koszty podziału geodezyjnego,
 - b) koszt nabycia gruntów,
 - c) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - d) spłaty wszelkich długów związanych z lokalem,
 - e) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - g) podatki i opłaty związane z zawarciem umowy.
- 7) w przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy, a w przypadku odrębnej własności część kosztów przypadającej na jego lokal,
- 8) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych objętych prowadzonym rejestrem członków,
- 10) dbać o dobro Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 11) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 13) na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do usunięcia awarii lub stanu zagrożenia, przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
 - w razie zalegania z opłatą za zużycie ciepłej wody powyżej 6 miesięcy w celu odcięcia dostawy ciepłej wody do lokalu.

D. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku określonym w art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to jest w wypadku gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Członkostwo ustaje również w przypadku określonym w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to jest w wypadku, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

Wystąpienie członka

§ 9

skreślony

Wykluczenie członka

§ 10

skreślony

Wykreślenie członka

§ 11

skreślony

§ 12

skreślony

Skreślenie członka

§ 13

1. Osobę, która utraciła członkostwo w wypadkach określonych w § 8 i zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym wystąpiły przesłanki wykreślenia.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem

od jej ustania lub wykreślenia z rejestru sądowego.

E. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 14

skreślony

§ 15

skreślony

III. PRAWA DO LOKALU

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Umowa winna być zawarta na okres nieoznaczony. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy o ustanowieniu tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 17

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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 zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego dla budynków przejętych od P.P. „SKAMO” określa się w wysokości 1% wartości rynkowej lokalu.

§ 18

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy w przypadku modernizacji budynku.

§ 19

1. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającego na nią część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to osób, którym przysługują roszczenia przewidziane w § 23.

§ 20

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty przypadającego na ten lokal zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której lokal się znajduje oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

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

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w wypadkach określonych poniżej.
2. W przypadku zaległości z zapłatą przypadających na lokal opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której lokal się znajduje oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której lokal się znajduje oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
14. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, 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.
15. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 22

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za przypadające na lokal opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której lokal się znajduje oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 23

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 24

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

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 25

1. *skreślony*
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. *skreślony*
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, stosuje się odpowiednio postanowienia § 31 statutu.
6. *skreślony*

§ 26

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

§ 27

W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym budynku, obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany odpowiednio do kosztów modernizacji budynku przypadających na jego lokal.

§ 28

skreślony

§ 29

skreślony

§ 30

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 spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 31

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem zasad ustalonych w § 4. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 32

W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 7 ust. 1 p.4 rażącego lub uporczywego naruszenia przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 33

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z art. 17¹¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów remontów lub modernizacji danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaka spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
- 3a skreśla się
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust.1.
5. Wypłata wartości własnościowego prawa do lokalu lub jego części następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 34

1. W wypadku wygaśnięcia 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 sześciu miesięcy; w takim wypadku postanowienia § 32 stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 57 -59 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 35

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

§ 36

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

§ 37

Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży.

C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 38

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie z kilkoma osobami ubiegającymi się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi w nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 39

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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy i licytanta.

§ 40

1. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, obejmuje budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwała o odrębnej własności określa:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali;
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowych wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem garaży, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem bądź osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z budową i remontami, w tym w szczególności odpowiedniej części zaciągniętych w tym celu kredytów i pożyczek,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 57 - 59 statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają właściciela, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 57 –58 statutu, przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności zespołu garażowego przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każdy boks garażowy są proporcjonalne do powierzchni użytkowej garażu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności garażu stanowiącego współwłasność członków bądź osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do garażu, o których mowa w ust 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 38 ust 2 statutu.

§ 43

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 44

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 45

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późn.zm.) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust 2-5.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w tej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 46

Właściciele lokali są zobowiązani 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.

§ 47

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu w zespole garażowym.

D. ZAMIANY

§ 48

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni mieszkań o tym samym statusie prawnym.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wymaga zgody spółdzielni.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej notarialnie. O fakcie zawarcia takiej umowy strony są zobowiązane powiadomić Spółdzielnię.

E. NAJEM LOKALI

§ 49

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności ze względu na brak popytu.
2. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
3. Zalecaną formą wyłonienia najemcy jest przetarg.
4. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie spółdzielni.
5. Po opróżnieniu spółdzielczego lokalu mieszkalnego, co do których sąd orzekł eksmisję z lokalu, a ich wyprowadzenie się nastąpiło do wskazanego przez Gminę Nowe Skalmierzyce lokalu socjalnego lub pomieszczenia zastępczego, zwolniony lokal mieszkalny może być bezprzetargowo oddawany w najem Gminie, która może wskazać osoby do zamieszkiwania w lokalu. Stronami takiej umowy najmu są Spółdzielnia i Gmina. Stawka czynszu za wynajmowany lokal nie może być niższa niż opłata eksploatacyjna i opłaty za media, za taki sam lokal, wnoszona miesięcznie przez członka Spółdzielni. Stawki opłat eksploatacyjnych zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Okres obowiązywania umowy najmu będzie każdorazowo negocjowany przez strony i wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 50

Do najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych stosuje się przepisy niniejszego Statutu oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie: zawierania i wypowiedzania umów najmu, praw i obowiązków lokatorów oraz ochrony ich praw, świadczeń pieniężnych za odpłatne używanie lokalu i ich zmian, wnoszenia kaucji i jej zwrotu.

§ 51

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

§ 52

1. Najemca może być zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń będących wyposażeniem.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd.

§ 53

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

§ 54

Postanowienia zawarte w §§ 51-53 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów celem prowadzenia działalności gospodarczej.

UŻYWANIE LOKALI

§ 55

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem.
2. Zamiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.

§ 56

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

F. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 57

1. Za korzystanie z lokalu i innych pomieszczeń członkowie oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokal wnoszą do spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej przypadającym na te lokale kosztom gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. W skład gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia przez nią zarządzanego.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat określa regulamin określony przez Radę Nadzorczą przy zachowaniu następujących wymagań:
 1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4.ust. 1-2 i 4 ustawy,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w art.4. ust. 1-2 i 4 ustawy, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w art.4 ust. 6 ustawy, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w art. 4. ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
9. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy oraz § 57 p.3 p.p.1,2,3,4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzgodnienia na piśmie.
- 10¹ W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. **Zmiana takich opłat nie wymaga uzasadnienia na piśmie.**
11. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 57¹

1. Opłaty dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów :
 - a) zarządzania i administrowania nieruchomością,
 - b) sprzątania nieruchomości, utrzymania terenów zielonych, dróg i placów,
 - c) ubezpieczenia nieruchomości,
 - d) remontów,
 - e) związane z wnoszeniem opłat (obsługa rachunku bankowego),
 - f) przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności,
 - g) innych,
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
 - a) podatku od nieruchomości,
 - b) wieczystego użytkowania gruntów,
 - c) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
 - d) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - e) dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - f) wywozu nieczystości.
4. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a z chwilą określenia odrębnej własności zgodnie z udziałem w nieruchomości.
5. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a z chwilą określenia odrębnej własności zgodnie z udziałem w nieruchomości gruntowej.

6. Wysokość zaliczek ustalana jest na podstawie planowanych kosztów. Opłaty niezależne od Spółdzielni są okresowo rozliczane wg kosztów rzeczywistych.
7. Koszty energii elektrycznej dzieli się na:
 - a) na cele ogólne budynku rozlicza się proporcjonalnie według powierzchni użytkowej lokalu w tym budynku lub udziału w nieruchomości wspólnej określonej uchwałami Zarządu o przedmiocie odrębnej własności.
 - b) na cele ogólne Spółdzielni (oświetlenie dróg, placów odnosi się w ciężar kosztów utrzymania mienia stanowiącego mienie Spółdzielni)
8. Opłaty za wywóz nieczystości stałych naliczane są według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (koszty osobowe) lub z chwilą określenia odrębnej własności zgodnie z udziałem w tej nieruchomości.
9. Koszty dostawy wody zimnej do budynku pokrywają użytkownicy lokali w tej nieruchomości:
 - ilość wody dostarczonej do nieruchomości - budynku ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego.
 - ilość wody zimnej dostarczonej do nieruchomości-budynku, w którym jest zlokalizowany węzeł cieplny ustala się jako różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego na przyłączy dostawcy wody a wskazaniem wodomierza zainstalowanego w węźle cieplnym, służącego do określenia ilości wody podgrzanej,
 - ilość wody mierzona w węźle cieplnym dla przygotowania wody podgrzanej podlega rozliczeniu na nieruchomość - budynku obsługiwanym z tego węzła cieplnego.
 - zużycie wody zimnej i wody podgrzanej u indywidualnych odbiorców ustala się na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych.
 - ilość wody zimnej i wody podgrzanej u indywidualnych odbiorców, którzy nie wyrazili zgody na zamontowanie urządzeń pomiarowych ustala się wg ryczałtu określonego na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
 - w przypadku stwierdzenia umyślnego uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomb, zadziałania pola magnetycznego odbiorca indywidualny obciążany jest ryczałtem ustalonym przez Zarząd za cały okres od momentu ostatniego rozliczenia dokonanego według urządzenia działającego prawidłowo.
 - w przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego nie z winy użytkownika zużycie wody ustala się na podstawie zużycia wyliczonego jako średnia z 3 poprzednich okresów rozliczeniowych przed uszkodzeniem wodomierza.
 - różnicę między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy w lokalach tego budynku, pokrywają wszyscy odbiorcy proporcjonalnie do zużycia wody w danym lokalu.
 - rozliczenie różnicy dokonuje się na koniec każdego roku.
 - ilość odprowadzonych ścieków równa się sumie zużytej wody zimnej i podgrzanej w lokalu ustalonej na podstawie wskazań wodomierzy. Rozliczeń dokonuje się na takich samych zasadach jak rozliczenie wody.
10. Koszt zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat stanowią koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe zamieszkane lub użytkowane przez osoby nie będące odbiorcami w rozumieniu zapisów ustawy „Prawo energetyczne”.

Koszty zakupu ciepła, o których mowa wyżej rozliczane są w opłatach pobieranych od

osób zamieszkujących lokal danego budynku.

A. Koszt zakupu ciepła, o którym mowa w punkcie 10 rozlicza się w części dotyczącej:

a) ogrzewania stosując:

6. wskazania ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych,
7. wskazania urządzeń wskaźnikowych (nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych) wprowadzonych na zasadach i w trybie określonym w systemie i metodzie rozliczenia przyjętej w Spółdzielni.
8. powierzchnie użytkowe lokali, a z chwilą określenia odrębnej własności zgodnie z udziałem w nieruchomości.

b) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wykorzystującej:

9. wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
10. ilości osób zamieszkujących lokal i wielkości zużycia ustalonej przez Zarząd (ryczałt).

B. Koszty zakupu ciepła ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej w układzie;

11. koszty stałe (opłata za zamówioną moc cieplną i przesył),
12. koszty zmienne (ilość ciepła, cena i opłata za usługi przesyłowe).

Koszty stałe rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali znajdującej się w danym budynku, a z chwilą określenia odrębnej własności zgodnie z udziałem w nieruchomości..

Koszty zmienne rozlicza się:

- 50% kosztów zmiennych rozliczanych jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- 50% kosztów zmiennych rozliczane jest według odczytu podzielników kosztów.

C. Na poczet bieżącego pokrywania kosztów zakupu ciepła Zarząd Spółdzielni na bazie planu zakupu ciepła, określa wysokość zaliczek na poczet centralnego ogrzewania w odniesieniu do m^2 powierzchni użytkowej, i na poczet ciepłej wody w odniesieniu do m^3 .

D. Po zakończeniu ustalonego w Spółdzielni 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla danej nieruchomości budynkowej. Koszty zakupu ciepła i wpłaty z tytułu zaliczek rozlicza się bezwynikowo.

E. Na pisemny wniosek 50% +1 użytkowników lokali danego budynku, złożony najpóźniej do dnia 31 lipca rozliczenie następnego okresu grzewczego może być dokonane według metrów powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub z chwilą określenia odrębnej własności zgodnie z udziałem w tej nieruchomości.

F. Szczegółowe zasady rozliczania określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

11. Koszty przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności rozliczane są według powierzchni lokali.
12. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 58

Członkowie bądź osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na remont i modernizację przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 59

1. Opłaty, o których mowa w § 57, § 57¹ i § 58 członek uiszcza co miesiąc z góry, do 20 dnia każdego miesiąca. Opłaty za używanie garaży wnosi się w tym samym terminie. Opłaty za lokale użytkowe wnosi się zgodnie z terminami określonymi w zawartych umowach.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, jeżeli zwłoka wynosi więcej niż cztery dni. Do czterech dni zwłoki odsetek nie pobiera się.
3. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni za używanie lokali.

§ 60

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej zaktualizowanej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. *skreślony*
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka - członek zwalniający lokal zobowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

IV. ORGAN Y SPÓŁDZIELNI

§ 61

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie.
 - 2) Rada Nadzorcza.
 - 3) Zarząd.
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, wśród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Do organów Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali w wyborach największą liczbę głosów
6. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. Członkowie organów Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniach dotyczących ich odpowiedzialności wobec spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu, przyznania im wynagrodzenia, a także umów i sporów pomiędzy nimi a Spółdzielnią.

§ 62

Tryb zwoływania posiedzeń organów oraz wybory do organów Spółdzielni, a także warunki podejmowania uchwał przez te organy, o których mowa w ust. 1, dokonywane są wg postanowień statutu i wg regulaminów dla poszczególnych organów.

§ 63

1. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania chyba, że ustawa stanowi inaczej.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, chyba, że dotyczy to wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 64

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega

odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

3. Każdy członek lub pełnomocnik ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Sprawy należące do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia określa art. 38 ustawy Prawo spółdzielcze. Ponadto do Walnego Zgromadzenia należy wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu, uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków SpółdzielniŻądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia wniesienia żądania; jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia
5. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być powiadomieni na piśmie, w formie ogłoszeń w biurze i na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał (w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań) powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia .
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być zgłoszone na co najmniej 15 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

10. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw nie wymagających podjęcia uchwały, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust.2.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 65¹

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i
- 2) kulturalnej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał rady,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybór delegatów na zjazd w związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 66

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 65 pkt 1,2,3
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Kwalifikowana większość głosów potrzebna jest :
 - a) $\frac{3}{4}$ - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - b) $\frac{2}{3}$ - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, zbycia nieruchomości, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o podziale Spółdzielni,
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie $\frac{1}{5}$ liczby członków obecnych na zebraniu, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad.
5. Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez to Zgromadzenie.

§ 67 a

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - Członek prezydium.
- Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia
2. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Zebrania.
 3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
 4. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona :
 - a) 3 - osobową komisję skrutacyjną, której zadaniem jest : sprawdzenie listy obecności członków, zbadanie ważności mandatów, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
 - b) 2 - osobową Komisję Wnioskową dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu
 - c) inne komisje w razie potrzeby.
 5. Każda Komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisany przez wszystkich członków Komisji, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
 6. Przewodniczący Komisji składają sprawozdania z czynności Komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
 7. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności

zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.

8. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
9. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Wnioskowej, który referuje i uzasadnia wnioski.
10. Przedstawione projekty Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia
12. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Zebrania i Sekretarz Zebrania. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami przez okres co najmniej 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 69

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni
2. Rada składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych przed wejściem w życie statutu trwa do końca kadencji, na którą zostali wybrani.
 - 1) jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrany jej przedstawiciel nie będący członkiem Spółdzielni, wskazany przez osobę prawną,
 - 2) członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszanie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po trzech latach od wyborów.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.

§ 70

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - d) podjęcia pracy w Spółdzielni

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi - do końca kadencji Rady Nadzorczej – członek, który w wyborach do Rady uzyskał kolejno największą liczbę głosów na miejscu poza mandatowym. W przypadku braku takiego członka najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów w ilości równej podwójnej liczbie wolnych miejsc.
3. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje odpłatnie.
4. Ustala się wysokość wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę pracowników obowiązującego w gospodarce narodowej.
5. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej będzie przysługiwało w następującej wysokości:

- Przewodniczący Rady Nadzorczej	1,3 ustalonej kwoty,
- Sekretarz Rady Nadzorczej	1,1 ustalonej kwoty,
- Pozostali członkowie	1,0 ustalonej kwoty.

§ 71

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą czynności wymienione w art. 46 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” i niniejszym statucie, a ponadto:
 - 1) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i uchwalania opłat za lokale,
 - 2) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu.
 - 3) powoływanie członków Zarządu.
 - 4) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 72

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady, a 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. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 2/5 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w ciągu 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 73

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać komisje problemowe, stałe lub czasowe.

§ 74

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

2. Szczegółowy tryb odwołania członka Rady Nadzorczej naruszającego zakaz konkurencji określa regulamin Rady Nadzorczej.

C. ZARZĄD

§ 75

1. Zarząd składa się z minimum dwóch osób, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę albo powołania, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu – odwołanie może nastąpić w przypadku:
 - a) świadomego działania na szkodę lub wbrew interesom Spółdzielni,
 - b) poważnego naruszenia zasad współżycia społecznego,
 - c) uporczywego naruszania postanowień statutu, regulaminu oraz uchwał organów Spółdzielni,
 - d) narażenia Spółdzielni na poniesienie strat lub podejmowanie decyzji, które mogą doprowadzić do poniesienia strat.
4. Wniosek o odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 76

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni i ich skreślenia
 - b) zawieranie umów o spółdzielcze prawo do lokalu, zawieranie umów o odrębną własność oraz umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
 - c) sporządzania planów działalności gospodarczej i społeczno - wychowawczej i kulturalnej,
 - d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach czynności organizacyjnych i finansowych,
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - e) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - h) udzielanie pełnomocnictw za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej,
 - i) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 77

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje, w ramach uchwał Zarządu, prezes Zarządu. Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy 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.

§ 78

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenia, o których mowa w punkcie 2 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają podpisy.

§ 78 a

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem bądź zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

D. skreślony

§ 79

skreślony

§ 80

skreślony

§ 81

skreślony

§ 82

skreślony

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 83

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

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w § 57 i § 57¹, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
4. 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.

§ 84

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) *skreślony*,
 - 2) fundusz zasobowy – powstający z części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 1. fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 2. fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 3. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych - odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 4. w ramach funduszu na remonty mogą być wydzielone ściśle określone cele.
 5. inne fundusze celowe - według potrzeb.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy.

§ 84 a

1. Jeżeli Spółdzielnia zaciągnie kredyt zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz

osób niebędących członkami. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznaczone są wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy dla wykonania pilnych i niezbędnych prac remontowych budynku Spółdzielni, na jego koncie brakuje środków dla pełnego ich sfinansowania, może być dokonane przejściowe zaangażowanie środków funduszu remontowego z innych budynków. Zaangażowanie tych środków nastąpi w formie zwrotnej pożyczki.
Decyzję o zaciągnięciu pożyczki w kwocie do wysokości:
a/ jednorocznego naliczenia funduszu remontowego dla tego budynku podejmuje zarząd Spółdzielni,
b/ w kwocie do wysokości dwuletniego naliczenia podejmuje Rada Nadzorcza.
c/ decyzję w sprawie zaciągnięcia pożyczki przekraczającej kwotę dwuletniego naliczenia podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 85

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z wyodrębnionego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 86

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się tymi sprawozdaniami.

V. A. LUSTRACJA

§ 86 a

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w pozostawania w stan likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

VI. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 87

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji w wypadku określonym prawem, a także z woli członków wskutek zgodnych uchwał podjętych większością $\frac{3}{4}$ głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie nie krótszym niż dwa tygodnie.
2. Drugie Walne Zgromadzenie powoła likwidatora Spółdzielni. Likwidatorem Spółdzielni może zostać członek zarządu lub inna osoba.
3. Likwidator zawiadamia Sąd zgłaszając wniosek o wpisanie do rejestru otwarcia likwidacji. Nadto likwidator zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 88

1. Po zaspokojeniu wszystkich należności przypadających od Spółdzielni i zabezpieczeniu należności spornych lub jeszcze niewymagalnych przez złożenie odpowiednich sum do depozytu sądowego dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów jednak nie wcześniej, niż przed upływem sześciu miesięcy od ogłoszenia wierzycieli do zgłoszenia roszczeń.
2. Z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w stosunek najmu, a własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu o innym przeznaczeniu przekształca się w prawo odrębnej własności tego lokalu chyba, że nabywcą jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
3. Ostatnie Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę, iż pozostały majątek Spółdzielni, o ile został spieniężony, może być przeznaczony do podziału między członków.
4. W przypadku podjęcia uchwały o podziale między członków sum pozostałych ze spieniężenia majątku winna ona uwzględniać także byłych członków z uwzględnieniem czasookresu trwania członkostwa, wysokości wpłaconych udziałów i czasu, w jakim Spółdzielnia nimi dysponowała.
5. O przewidzianym podziale między członków sum pochodzących ze spieniężenia majątku należy ogłosić w dzienniku prasowym o zasięgu ogólnopolskim.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 89

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

§ 89¹

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami statutu stosuje się przepisy ustawy lub statutu.

§ 90

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze”, ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” oraz innych ustaw.

Tekst jednolity statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „BŁONIE” w Nowych Skalmierzycach po wprowadzeniu zmian przyjętych uchwałą nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia w dniu 22 maja 2018 roku

Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 31 lipca 2018 roku

Sygnatura sprawy: PO.IX NS-REJ.KRS/013437/18/419