

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KRAKUS” w Krakowie

STATUT

I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Krakus” zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648),
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
 - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 172),
 - d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048),
 - e) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899),
 - f) innych ustaw i postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

Ilekróć w niniejszym Statucie jest mowa bez bliższego określenia o:

1. **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” w Krakowie.
2. **Statucie** - należy przez to rozumieć niniejszy Statut Spółdzielni.
3. **Zarządzie** - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni.
4. **Radzie** - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. **Walnym Zgromadzeniu** - należy przez to rozumieć zebranie członków, stanowiące najwyższy organ Spółdzielni.
6. **Członku** - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni.
7. **Pr. spółdz.** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648),
8. **USM** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
9. **Lokalu** - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy powołanej w §1 ust. 2 lit. d) Statutu.

10. **spółdzielczych prawach do lokali** - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
11. **lokalu o innym przeznaczeniu** – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż.
12. **wartości rynkowej lokalu** - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899).
13. **osobie bliskiej** - rozumie się przez to zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
14. **użytkownika lokalu** - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu lub najemcę.
15. **lokalu zamiennym** - należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.
16. **prawie odrębnej własności lokalu** - należy przez to rozumieć odrębną własność lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu oraz ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Celem działania Spółdzielni jest:

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a także gospodarczych, socjalnych, kulturalnych, bezpieczeństwa i stabilizacji wynikających ze wspólnego zamieszkiwania w jednym budynku lub we wspólnym osiedlu, w istniejących już zasobach mieszkaniowych, w szczególności poprzez:
 - a) przywracanie należytego stanu technicznego wszystkim nieruchomościom w zasobach Spółdzielni, których stan techniczny zagraża bezpieczeństwu mieszkańców,
 - b) systematyczne kontrolowanie stanu technicznego nieruchomości, ustalanie planów remontów oraz koniecznych prac w sposób gwarantujący komfort i bezpieczeństwo mieszkańców,
 - c) rzetelny wybór wykonawców wszelkich zasadnych prac, dostaw i usług na rzecz Spółdzielni gwarantujących wykonawstwo na najwyższym poziomie przy uczciwie skalkulowanych cenach,

- d) przywracanie należytego stanu infrastruktury technicznej, dróg, chodników, parkingów, terenów zielonych i rekreacyjnych pozostających pod bezpośrednim zarządem Spółdzielni,
- e) niedopuszczanie i wyeliminowanie wszelkiej szkodliwej i uciążliwej działalności w zasobach Spółdzielni, zagrażającej zdrowiu i życiu mieszkańców, takiej jak stacje bazowe telefonii komórkowych, urządzenia emitujące szkodliwe promieniowanie, hałas, i inne,
- f) współpracę z instytucjami zarządzającymi infrastrukturą komunalną i transportem, Strażą Miejską, Policją, Sanepidem oraz administracjami innych nieruchomości sąsiadującymi z zasobami Spółdzielni,
- g) starania o rewitalizację terenów zielonych, dbałość o poprawę estetyki osiedli i podjęcie akcji uświadamiających i przeciwdziałających dewastacji wspólnego mienia.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- c) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- e) kupno, sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- f) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem,
- g) prowadzenie innej działalności gospodarczej zgodnej z celami Spółdzielni.

Przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
- g) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni ani jej członków na podstawie zawartych umów,
- h) nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
- i) wdzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w użytkowaniu wieczystym,
- j) organizowanie i prowadzenie pośrednictwa kupna, sprzedaży, wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań,
- k) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin,
- l) prowadzenie działalności usługowej w zakresie doradztwa technicznego, ekonomicznego, zastępstwa inwestorskiego, projektowania oraz innych zleconych usług związanych z budownictwem i gospodarką nieruchomościami.

§ 6

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, spółdzielni oraz spółek prawa handlowego dla realizacji zadań określonych w § 4 Statutu.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów w tych organizacjach.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i współdziałać z innymi osobami prawnymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

A. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 7

Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, w tym osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pismo utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych Spółdzielni, o którym mowa w ustawie z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych. Pismo to powinno być podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo w postaci papierowej powinno być podpisane własnoręcznym podpisem.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator) .
3. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, PESEL, adres zamieszkania i adres do korespondencji przystępującego do Spółdzielni, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, NIP i numer Krajowego Rejestru Sądowego, wskazanie posiadanego prawa odrębnej własności lokalu. Deklaracja powinna również zawierać adres do doręczeń elektronicznych, o ile przystępujący taki posiada.

§ 9

1. Przyjęcie deklaracji w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.

2. Osobę, która złożyła deklarację należy zawiadomić pisemnie o treści uchwały Zarządu w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia, podając datę uchwały o przyjęciu. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o treści ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady. Rada obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady kończy postępowanie przed organami Spółdzielni. Postanowienia ust. 2 dotyczące zawiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienie stosuje się odpowiednio.

B. Członkostwo w Spółdzielni

§ 11

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) 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:
 - a) 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 Pr. spółdz. stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni,
 - b) najemca, o którym mowa w art. 48 ust.1 USM. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 USM, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 USM, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. f;
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 USM w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości

zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ USM, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ USM;
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa;
8. 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.

§ 12

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom USM, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 USM.

§ 13

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, siedzibę i numer KRS), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, datę przyjęcia w poczet członków, datę nabycia członkostwa oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

C. Prawa i obowiązki członków

§ 14

1. Członkowi przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów Pr. Spółdz. I USM oraz innych ustaw.
2. W szczególności członek ma prawo:
 - a) wybierać i być wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - b) ubiegać się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustanowienie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,

- c) żądać kalkulacji wysokości opłat za używanie lokali i kwestionować zasadność zmiany wysokości tych opłat,
 - d) korzystać z wszelkich ogólnie dostępnych urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - e) otrzymać od Spółdzielni odpis Statutu i obowiązujących w Spółdzielni 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,
 - f) brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań,
 - g) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - h) zgłaszać w trybie art. 8³ ust.10 USM projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
 - i) zgłaszać poprawki do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 USM,
 - j) żądać zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 pkt. 2 USM.
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. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy. W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.
 6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 lit.e), z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza.

§ 15

Członek ma obowiązek:

1. Stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów spółdzielni,
2. Pokryć koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa ustanowionego przez Zarząd dla osób w jego imieniu podpisujących umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności oraz inne koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu i wyodrębnienia własności nieruchomości przewidziane w odrębnych przepisach i regulaminie.
3. Uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym

- garażu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię - przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
4. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę.
 5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.
 6. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
 7. Korzystać z lokalu oraz z pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym, stosować się ściśle do regulaminu porządku domowego.
 8. Na żądanie Spółdzielni udostępnić wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka, dokonania odczytu urządzeń pomiarowych, a także w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
 9. Pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego wyceny wartości rynkowej lokalu sporządzonej na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w tym także zaświadczeń dla urzędów i sądów.
 10. Uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie części lub całego lokalu w przypadku zmiany sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu – dotyczy to spółdzielczego prawa do lokalu.
 11. Powiadomić pisemnie Spółdzielnię o danych mających wpływ na wysokość opłat określonych w Statucie i regulaminach; w szczególności o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.

D. Ustanie członkostwa

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu,
- b) śmierci członka Spółdzielni, a w przypadku osoby prawnej – utraty osobowości prawnej,
- c) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 19 Statutu,
- d) likwidacji Spółdzielni.

§ 17

1. Członek będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia po dniu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Na uzasadniony wniosek członka okres wypowiedzenia może być, za zgodą Zarządu, skrócony.
2. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia.

§ 18

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia śmierci, a członka - osobę prawną z dniem ustania jej osobowości prawnej.

§ 19

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 USM. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b Pr. spółdz. dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 20

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

1. Wniosek członka skierowany do Zarządu powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując równocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

§ 22

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku winno zawierać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady w terminie do 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu.

3. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 23

1. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
2. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
3. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 2. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
4. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie odwołania.

§ 24

1. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

IV. Organy Spółdzielni

§ 25

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,
 - d) Zespoły Przedstawicieli Nieruchomości.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów USM, Pr. Spółdz. i postanowień Statutu.

§ 26

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i pracownikiem Spółdzielni.
5. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, w skład organów Spółdzielni może wchodzić osoba fizyczna będąca jej pełnomocnikiem.

§ 27

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 28

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie organów Spółdzielni obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 922), a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w USM, Pr. spółdz., w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 29

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. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni.
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
11. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
12. Wybór i odwoływanie członków Rady.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady lub 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianych w innych postanowieniach Statutu.
7. Zarząd lub Rada może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie i częściowo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Rozwiązania, o których mowa w ust. 7-8, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia

5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi
(Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255).

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia członków dokonuje się poprzez przekazanie informacji pisemnej do skrzynek pocztowych.
4. W przypadku podania przez członka innego adresu do korespondencji zawiadomienie następuje listem zwykłym.
5. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz inne sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce e-kartoteka dostępnej dla członków, co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 33

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada oraz członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał zgłaszanych przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków. Żądanie to potwierdzone podpisami powinno również zawierać adresy oraz numery członkowskie osób żądających.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 34

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych uczestniczą w Walnych Zgromadzeniach przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.

2. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni albo ich pełnomocnicy uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowej Rady Spółdzielczej i inni zaproszeni przez Zarząd oficjalni goście uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów w biurze Zarządu.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w § 32 ust. 3 - 4.
3. Zarząd przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia rozpoczyna przewodniczący Rady albo inny upoważniony członek Rady.
2. Rozpoczynający obrady odczytuje listę pisemnych pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz przeprowadza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi Spółdzielni.
3. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

§ 39

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, rozpoczynający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
- zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.
- Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 40

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydiального przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 41

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje ustalony porządek obrad. Walne Zgromadzenie większością głosów może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 42

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-3 osób.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych.
4. Bezwzględnie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

§ 43

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

1. Sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy Pr. spółdz. oraz §§ 31 i 32 Statutu ;
2. Ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu, liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami;
3. Obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych;
4. Sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów;
5. Przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 44

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 45

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni i pełnomocników oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
4. Po zreferowaniu ustalonej tematyki przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 46

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 47

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - a) przerwę w obradach,
 - b) ograniczenie czasu przemówień,
 - c) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - d) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - e) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin, nie dłuższy niż 30 dni,
 - f) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - g) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 48

Po wyczerpaniu listy mówców lub w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 47 ust. 2 litera c, przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszone wnioski.

§ 49

Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa Pr. spółdz. wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:

- a) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
- b) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady przed upływem kadencji oraz połączenia i podziału Spółdzielni.

§ 50

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.

§ 51

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 36 Statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania zaznaczają nazwisko kandydata, na którego głosują. Jeżeli głosujący zaznaczył na karcie wyborczej więcej nazwisk niż ma być wybranych, to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną.
6. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
7. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.

8. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 5 - 7 stosuje się tu odpowiednio.
9. W przypadku zastosowania elektronicznego systemu głosowania nie stosuje się ust. 5 - 7. Przy zastosowaniu elektronicznego systemu głosowania osoba przeprowadzająca głosowanie przedkłada wydruk komputerowy, a Przewodniczący Komisji mandatowo-skrutacyjnej ogłasza wynik głosowania.

§ 52

1. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał.

§ 53

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd. Czas przechowywania wynosi 10 lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 54

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. Także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 55

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 Pr. spółdz. wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
4. 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.
5. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 Pr. spółdz., w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

B. Rada Nadzorcza

§ 56

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z 9 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków.
3. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba fizyczna nie będąca członkiem, reprezentująca osobę prawną.
4. Wyboru członków Rady dokonuje Walne Zgromadzenie.
5. Kadencja Rady trwa trzy lata.
6. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.
7. W przypadku pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje można ponownie zostać wybranym do Rady Nadzorczej po upływie przerwy o długości jednej kadencji Rady.

§ 57

1. Mandat członka Rady wygasa z upływem okresu na który został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) powołania w skład Zarządu lub na pełnomocnika Zarządu.
3. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat, na czas pozostający do upływu okresu, na który został wybrany, wybierany jest inny członek Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Do czasu dokonania wyboru uzupełniającego Rada pracuje w zmniejszonym składzie.

§ 58

Do zakresu działania Rady należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) powoływanie biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
9. Wybór i odwołanie członków Zarządu.
10. Wyrażenie zgody na ustanowienie pełnomocników Zarządu i powołanie zakładu, w przypadku określonym w § 65 ust. 2 Statutu.
11. Wnioskowanie do Zarządu o nakazanie sprzedaży własnościowego prawa do lokalu – w sytuacji przewidzianej w art. 17¹⁰ USM.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej a dotyczącej właścicieli odrębnych nieruchomości.
13. Nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych.
14. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.
15. Uchwalanie przedmiotowych regulaminów i zasad działania, do których Rada jest zobowiązana w niniejszym Statucie.
16. Ustanowienie Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości i uchwalanie regulaminu wg którego mają działać.
17. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno – kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok Planem gospodarczym Spółdzielni.
18. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
19. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
20. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.

§ 59

1. Rada powołuje Prezydium w składzie:
 - przewodniczący,
 - 2 zastępców, którzy jednocześnie pełnią funkcję przewodniczących stałych komisji,
 - sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie działalności poszczególnych komisji Rady.

§ 60

1. Posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2. Posiedzenie Rady może być również zwołane na wniosek 3-ch członków Rady lub na wniosek Zarządu.

§ 61

1. Wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, wypłacanego bez względu na liczbę posiedzeń, które nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Wysokość wynagrodzenia uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 62

Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustanawia Zespoły Przedstawicieli Nieruchomości, które składają się z osób reprezentujących członków posiadających lokale mieszkalne w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni.

C. Zarząd

§ 63

1. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym Prezesa i co najmniej jednego Zastępcy Prezesa, wybieranych spośród nieograniczonej liczby osób.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada.
3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy.

§ 64

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych dla innych organów w Statucie lub Pr. spółdz., a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - b) zawieranie umów o budowę lokali,
 - c) zawieranie umów o ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - d) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - e) zawieranie umów ustanawiania odrębnych własności lokali,
 - f) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
 - g) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - h) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - i) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - j) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - k) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,

- l) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządu oraz z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
5. Zarząd współpracuje z Zespołami Przedstawicieli Nieruchomości i może zasięgać ich opinii przed podjęciem istotnych decyzji dotyczących danej nieruchomości.

§ 65

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady.

§ 66

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę.

D. Zespoły Przedstawicieli Nieruchomości

§ 67

1. Wybory członków Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości są dokonywane na zebraniach członków zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach.
2. Członkowie Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości wybierani są na czas nieokreślony.
3. Zebrania członków zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach winny odbywać się na wniosek Zarządu lub członka Zespołu Przedstawicieli Nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady organizacji zebrań członków zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Utrata mandatu członka Zespołu Przedstawicieli Nieruchomości następuje wskutek:
 - a) zrzeczenia się mandatu,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) odwołania przez zebranie członków zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach zwykłą większością głosów,
 - d) utraty tytułu prawnego do lokalu położonego w nieruchomości, z której nastąpił wybór.

2. Na miejsce członka Zespołu Przedstawicieli Nieruchomości, który mandat utracił, na zebraniach członków zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach dokonuje się wyboru innego członka Zespołu Przedstawicieli Nieruchomości.

§ 69

1. Do zakresu działania Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości należy:
 - a) wnioskowanie i opiniowanie rzeczowego planu remontów, stosownie do możliwości finansowych wynikających z planu Spółdzielni,
 - b) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
 - c) rozpatrywanie skarg na działalność administracji osiedla, współpraca z administracją osiedla we wszystkich sprawach związanych z działalnością administracji,
 - d) propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego w osiedlu i współdziałanie w tym zakresie ze służbami porządkowymi,
 - e) współpraca i współdziałanie z organami samorządowymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu,
2. Podjęte przez Zespoły Przedstawicieli Nieruchomości wnioski są przekazywane Radzie Nadzorczej i Zarządowi niezwłocznie po ich podjęciu.
3. Wnioski Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości wykraczające poza jej uprawnienia bądź sprzeczne z prawem, Statutem lub innymi unormowaniami wewnętrznymi są uchylane przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może uchylić lub zawiesić wykonanie wniosków Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości także w innych sprawach, uzasadnionych względami ekonomicznymi lub społecznymi. Decyzje Rady Nadzorczej w tym zakresie są ostateczne.
4. Zarządowi przysługuje możliwość wniesienia do Rady Nadzorczej sprzeciwu od wniosku Zespołu Przedstawicieli Nieruchomości. Wniesienie sprzeciwu zawiesza wykonanie wniosku Zespołu Przedstawicieli Nieruchomości do czasu jego rozpatrzenia i podjęcia decyzji przez Radę Nadzorczą.
5. Szczegółowy zakres działania Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości, tryb ich wyboru oraz sposób funkcjonowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą przy uwzględnieniu zasady, że każda nieruchomość posiadająca lokale mieszkalne jest reprezentowana przez jedną osobę w Zespole Przedstawicieli Nieruchomości.

§ 70

Członkowie Zespołów Przedstawicieli Nieruchomości za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, wypłacanego bez względu na liczbę posiedzeń, które nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę. Wysokość wynagrodzenia uchwała Walne Zgromadzenie.

V. Tytuły prawne do lokali

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 71

1. 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 USM i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

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 między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1.
Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
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 oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
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.

§ 72

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
 - e) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
 - f) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z osobą, która zawiera umowę o budowę lokalu, ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - g) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w ust. 1 lub Spółdzielnię.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie i umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych 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, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 73

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w 25 § 131 ust. 1 Statutu.

§ 74

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

§ 75

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 131 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 131 ust. 1 Statutu, 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 uiszczył 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 USM, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu, w jednym wybranym dzienniku lokalnym oraz na tablicy

ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd. Przetarg organizowany jest w oparciu o Regulamin organizowania przetargu na uzyskanie pierwszeństwa ustanowienia tytułu prawnego do lokalu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a cena wywoławcza ustalona jest w oparciu o wartość rynkową lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) 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 USM,
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 USM, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Przez „wartość rynkową lokalu”, o której mowa w ust. 5, należy rozumieć wartość lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniem § 2 ust. 12 Statutu oraz § 120 Statutu. 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.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 76

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 75 Statutu, 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 lub w przydziale lokalu.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 72 Statutu, 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 osobą, o której mowa w § 72 Statutu Spółdzielni, 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.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. 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 opłaty, o których mowa w § 131 ust. 1 Statutu.
7. Osoba o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 72 Statutu.

§ 77

Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wyodrębnione na własność.

§ 78

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w paragrafach poprzednich. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 79

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 80

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 81

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

2. 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 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 mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

§ 82

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

§ 83

1. W wypadkach gdy USM przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa lokalu po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 USM, Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 84

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 131 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady.

§ 85

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 86

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
2. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu, przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

§ 87

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzenie nabycia spadku lub notarialne poświadczenie dziedziczenia. Jeżeli spadkobierca nie przedstawi postanowienia sądu o stwierdzenie nabycia spadku lub notarialnego poświadczenia dziedziczenia w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, postępowanie sądowe o to stwierdzenie może wszcząć Spółdzielnia, chyba że spadkobierca złoży dowód jego wszczęcia.
2. 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.
3. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie są członkami Spółdzielni to nie przysługuje im czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 88

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje tytuł prawny 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, członek lub osoba nie będąca członkiem, której przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

C. Prawo odrębnej własności lokalu.

Umowa o budowę lokalu

§ 89

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji 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:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonych w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
 - f) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
 - g) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 lit. b) i c) oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 90

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 91

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, 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 postanowią w umowie inaczej.

§ 92

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną lokalu, najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 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. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 93

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.
3. Z osobami ubiegającymi się o budowę miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę na zasadach i w trybie określonym dla umów o budowę lokalu, z tym, że po wybudowaniu Spółdzielnia przeniesie na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały we współwłasności są równe.

§ 94

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem 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 prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom USM, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ust. 1.

§ 95

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale, tj. przynajmniej 6 miesięcy z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub upórczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych

lokali nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

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

§ 96

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:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1) USM, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 131 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. 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.

§ 97

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 96 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.
3. Uprawnienia o których mowa w § 96 nie dotyczą lokali mieszkalnych będących w okresie spłaty kredytu w oparciu o ustawę z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów, itd.

E. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 98

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 131 Statutu.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 99

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 98 ust. 1 Statutu, członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali, o których, mowa w § 96 i § 98 Statutu następuje na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni, sporządzonych zgodnie z art. 42 USM.

F. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 100

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 101

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków pokrywają zainteresowani członkowie w częściach równych.

§ 102

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

zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 103

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla odrębnej własności.

G. Najem lokali

§ 104

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom oraz osobom nie będącymi członkami Spółdzielni wolne w sensie prawnym lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Warunki najmu określa Zarząd Spółdzielni.

VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

A. Zasady ogólne

§ 105

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

§ 106

1. Określenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, dokonuje się w trzech etapach:
 - a) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - b) po rozpoczęciu robót budowlanych - z uwzględnieniem warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami tych robót,
 - c) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynek i towarzyszące im roboty zewnętrzne na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie:
 - 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, w przypadku umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, w przypadku umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 107

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę a zawierającego:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji i sposobu jej finansowania,
 - b) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - c) określenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie składników kosztów budowy części mieszkalnej, których rozliczenie na poszczególne lokale mieszkalne nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego mieszkania (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych, itp.),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - g) zasady odpowiedzialności finansowej osoby, o której mowa w § 105 Statutu, za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych osób, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu. Przy zawieraniu umów o budowę osoba finansująca potwierdza fakt zaznajomienia się z regulaminem.

§ 108

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.

§ 109

Jeśli wskutek nie wniesienia przez osobę finansującą w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia poniosła szkodę (zaciągnęła kredyt, wypłaciła kary umowne, odsetki od nieterminowo regulowanych faktur, itp.), osoba finansująca ponosi pełne ryzyko z tym związane i zobowiązana jest do naprawienia szkody z tego tytułu.

B. Wkłady mieszkaniowe

§ 110

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal

a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 111

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 osobami, o których mowa w § 72 ust. 1 Statutu, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 112

1. Wnoszenie przez osoby, o których mowa w § 72 ust. 1 Statutu, zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu.

§ 113

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 114

Członek 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 art. 11 ust. 2⁶ 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.

C. Wkłady budowlane

§ 115

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w § 89 Statutu, 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, osoba ta obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 116

1. Wnoszenie przez osoby, o których mowa w § 89 ust. 1 Statutu, zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, osoba zobowiązana jest do spłaty części kredytu przypadającego na jej lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz tej osoby prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu.

§ 117

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 91 ust. 2 Statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez osobę, z którą zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 118

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 117 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych

kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 119

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 120

Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazany przez zainteresowaną osobę. W przypadku nie wskazania rzeczoznawcy przez zainteresowaną osobę w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu pokrywa osoba, na rzecz której ma być wykonana.

§ 121

1. 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.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie określonym w umowie.
4. Jeśli rozwiązanie umowy, o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby, należny wkład jest zwracany po zawarciu przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu, w terminie określonym w umowie. Spółdzielnia przysługuje prawo pomniejszenia wypłacanej kwoty o 5 % wartości przedmiotu umowy.

§ 122

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłacanej osobie uprawnionej na zasadach określonych w §121 ust 1 Statutu

i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 123

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 USM 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, o którym mowa w art. 10 ust. 2 USM.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b) 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.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 lit. a), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 131 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. 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. 1, 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.
5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.

§ 124

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 125

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna

własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.

2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 91 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez osobę, z którą zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
4. Jeśli rozwiązanie umowy, o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby finansującej, należny wkład jest zwracany po zawarciu przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu, w terminie określonym w umowie. Spółdzielni przysługuje prawo pomniejszenia wypłacanej kwoty o 5 % wartości przedmiotu umowy.

§ 126

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Wypłata wartości wkładu lub jego części następuje w terminie do 1 miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego prawa do opróżnionego lokalu lub jego zbycia na rzecz innej osoby.

VII. Gospodarka Spółdzielni

A. Zasady ogólne

§ 127

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie opracowanych planów przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 128

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzone przez Zarząd.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po upływie roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującą ustawą o rachunkowości.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeśli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§ 129

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy utworzony z wpłat udziałów członkowskich,
 - b) fundusz zasobowy utworzony z wpłat przez członków wpisowego oraz z części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz wkładów zaliczkowych powstający z wpłat dokonywanych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w trakcie realizacji inwestycji.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy Spółdzielni jako całości; źródłami finansowania tego funduszu mogą być:
 - kwoty uzyskane ze sprzedaży lokali,
 - z pożytków uzyskanych przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia),
 - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
 - środki uzyskane ze sprzedaży mienia Spółdzielni,
 - b) fundusz remontowy wyodrębniony; źródłami finansowania tego funduszu mogą być:
 - odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni od członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz od osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali a nie będących członkami Spółdzielni,
 - pożytki z części wspólnej nieruchomości,
 - wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokali a będących członkami Spółdzielni,
 - wpłaty właścicieli posiadających odrębną własność lokali a nie będących członkami Spółdzielni,
 - kwoty otrzymywane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - c) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
 - d) inne fundusze celowe tworzone na podstawie odrębnych przepisów prawa.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę.

§ 130

1. Zysk z całokształtu działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o obowiązujące podatki stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na zasilenie funduszy Spółdzielni, a także na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, funduszu udziałowego i innych funduszy Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami Spółdzielni, których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

B. Zarządzanie nieruchomościami

§ 131

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 nie będące członkami 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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 USM.
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. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 USM.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 USM; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi 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.

§ 132

Wysokość opłat, o których mowa w § 131 Statutu, jest ustalana na podstawie:

- a) Planu finansowo - ekonomicznego Spółdzielni, uchwalonego przez Radę,
- b) Regulaminu rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali, Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, Regulaminu rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej oraz Regulaminu rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”, uchwalonych przez Radę.

§ 133

Regulaminy, o których mowa w § 132 Statutu powinny zawierać w szczególności:

- a) określenie jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (stanowiska kosztów),
- b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, itp.),
- c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami zarządzania nieruchomościami ze względu na ich rodzaj i intensywność eksploatacji,
- d) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
- e) termin ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat za energię cieplną pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego ciepła.

§ 134

1. Opłaty, o których mowa w § 131 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 - go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji bądź nabycia prawa do lokalu. Ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe. Zarząd może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek lub ich części pod warunkiem uregulowania należności głównej.
4. Członek i najemca nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 135

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele nie będących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. 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 członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 136

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom tych lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada może na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz mienie jej członków.

§ 137

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni i członka w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje zakres wynikający z regulaminu uchwalonego przez Radę.

§ 138

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winny członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka.
2. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 139

W przypadku wykonania przez Spółdzielnię prac związanych z dociepleniem i modernizacją instalacji ciepłej wody użytkowej finansowanych z zaciągniętych kredytów i pożyczek, Członkowie Spółdzielni lub osoby posiadające tytuł prawny do lokali zobowiązani są do spłaty tych kredytów i pożyczek zgodnie z harmonogramem spłat ustalonym przez Zarząd.

VIII. Lustracja

§ 140

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji, lustracje przeprowadza się corocznie.
3. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

§ 141

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Radzie i Zarządowi.
2. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

IX. Przepisy końcowe

§ 142

1. Spółdzielnia archiwizuje – przechowuje dokumenty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Protokoły posiedzeń i uchwały Rady oraz protokoły i uchwały Zarządu przechowywane są przez okres 10 lat.
2. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
3. Statut obowiązuje od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

X. Przepisy przejściowe

§ 143

Przepisy §25 ust.1 lit. d), §56 ust.2 i ust.4, §58 ust.16, §59 ust.1, §61 ust.1, §64 ust. 5, §67, §68, §69 i §70 Statutu wchodzi w życie z dniem odbycia się pierwszego Walnego Zgromadzenia po zarejestrowaniu zmian w Statucie.

1. Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Krakus” w dniu 23.11.2007 r. Zmiana § 103 ust. 1 została uchwalona przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Krakus” w dniu 27.06.2008 r.
2. Statut wraz ze zmianą został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 30.10.2008 r., sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ. KRS/002105/08/272.
3. Zmiana § 79 Statutu Spółdzielni została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w dniu 26.06.2009 r. kontynuowanego po przerwie w obradach w dniu 25.09.2009 r.
4. Statut wraz ze zmianą § 79 został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 22.12.2009 r., sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ. KRS/021440/09/800.
5. Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie SM „Krakus” w dniu 29.05.2010 r.
6. Statut wraz ze zmianami został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 26.08.2010 r., sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/019477/10/105.
7. Zmiana § 65 ust.5 Statutu uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krakus” w dniu 17.06.2011 r., kontynuowane po przerwie w obradach w dniu 04.07.2011 r.
8. Statut wraz ze zmianą § 65 ust.5 został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 21.09.2011 r., sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/018011/11/301.
9. Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krakus” w dniu 04.06.2016 r.
10. Statut wraz ze zmianami został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 20.04.2017 r., sygnatura sprawy: KR. XI NS-REJ.KRS/022223/16/222, z wyjątkiem zmiany § 65 ust. 4 i 5 Statutu.
11. Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Krakus” w dniu 01.03.2018 r.
12. Statut wraz ze zmianami został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 10.05.2018 r., sygnatura sprawy: KR. XI NS-REJ.KRS/008069/18/128.
13. Zmiany Statutu uchwalone uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków SM „Krakus” WZ - 1/2022 z dnia 10 sierpnia 2022 r.
14. Statut wraz ze zmianami został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dnia 14.09.2022 r., sygnatura sprawy: KR.XI NS-REJ.KRS/023532/22/505.

Spis treści

	strona
I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni § 1-6	1
II. Członkowie, ich prawa i obowiązki § 7-19	4
A. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni § 7-10	4
B. Członkostwo w Spółdzielni § 11-13	5
C. Prawa i obowiązki członków § 14-15	6
D. Ustanie członkostwa § 16-19	8
III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze § 20-24	9
IV. Organy Spółdzielni § 25-70	10
A. Walne zgromadzenie § 29-55	11
B. Rada Nadzorcza § 56-62	19
C. Zarząd § 63-66	21
D. Zespoły Przedstawicieli Nieruchomości § 67-70	22
V. Tytuły prawne do lokali § 71-104	23
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 71-80	23
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym § 81-88	27
C. Prawo odrębnej własności lokalu § 89-95	29
D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 96-97	32
E. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu § 98-99	32
F. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu § 100-103	33
G. Najem lokali § 104	34
VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu § 105-126	34
A. Zasady ogólne § 105-109	34
B. Wkłady mieszkaniowe § 110-114	35
C. Wkłady budowlane § 115-119	36
D. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu § 120-126	38
VII. Gospodarka Spółdzielni § 127-139	40
A. Zasady ogólne § 127-130	40
B. Zarządzanie nieruchomościami § 131-139	42
VIII. Lustracja § 140-141	45
IX. Przepisy końcowe § 142	45
X. Przepisy przejściowe § 143	45



Wniosek o podatkowo art. 17, 28 i 64 ust. 1 z dnia 28.07.2002r.
o kosztach sądowych w sprawach cywilnych
w zw. z § 6 ust. 3 Rozp. MS z dn. 31.07.2002r.
w sprawie sposobu uiszczenia opłat sądowych
w sprawach cywilnych

podano opłatę sądową w kwocie 100 -
2022 -09- 26
data podpis

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia
w Krakowie XI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego stwierdza
zgodność statutu ze statutem przyjętym
do akt rejestrowych 25.8.2022
Kraków, dnia 26.09.2022

Prof. dr hab. sędziwa
Katarzyna Żbik